

計画書 変更前後対照

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。

	変更前	変更後
名称	北条町駅西部地区地区計画	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	加西市北条町北条の一部
区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面積	約 13.2ha	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、平成 24 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。今後更に、大規模工場跡地周辺地区の土地利用転換を促進し、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>	<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>

<p style="text-align: center;">区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p style="text-align: center;">土地利用に関する方針</p>	<p>大規模商業施設集積地区</p>	<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>	<p>大規模商業施設集積地区</p>	<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>
---	---	--------------------	--	--------------------	--

		<p>ロードサイド型商業施設集積促進地区</p>	<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>	<p>ロードサイド型商業施設集積促進地区</p>	<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>
				<p><u>土地利用転換誘導地区</u></p>	<p><u>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。</u></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>

	<p style="text-align: center;">都市基盤施設の整備の方針</p>	<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>	<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>
<p style="text-align: center;">方針</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の整備</p>	<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>	<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	約 13.2ha
主要な公共施設の配置及び規模	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 交通広場 面積 約1,700㎡ 歩行者専用通路1号 幅員 2m、延長 約430m 歩行者専用通路2号 幅員 3m、延長 約120m 歩行者専用通路3号 幅員 2m、延長 約420m 歩行者専用通路4号 幅員 3m、延長 約90m 公園 面積 約1,000㎡ 北ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約480㎡ 中ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約1,040㎡ 南ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約880㎡ 広場1号 面積 100㎡以上 広場2号 面積 70㎡以上 広場3号 面積 70㎡以上 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。	交通広場 面積 約1,700㎡ 歩行者専用通路1号 幅員 2m、延長 約430m 歩行者専用通路2号 幅員 3m、延長 約120m 歩行者専用通路3号 幅員 2m、延長 約420m 歩行者専用通路4号 幅員 3m、延長 約90m 公園 面積 約1,000㎡ 北ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約480㎡ 中ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約1,040㎡ 南ブロック周辺緑地 幅員2m、面積 約880㎡ 広場1号 面積 100㎡以上 広場2号 面積 70㎡以上 広場3号 面積 70㎡以上 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。

	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	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 2.8ha	約 10.4ha	約 1.3ha	約 1.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（ち）項第 2 号及び第 3 号並びに（り）項に掲げるもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場、勝舟投票券発売場、場外車券売場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 法別表第 2（ほ）項第 2 号、（へ）項第 3 号並びに（ち）項第 2 号及び第 3 号に掲げるもの	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。 (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。） (2) 法別表第 2（ほ）の項第 2 号に掲げるもの	(1) 暴力団事務所等 (2) 法別表第 2（ほ）の項第 2 号に掲げるもの	(1) 暴力団事務所等 (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 (3) 遊技場

		壁面位置の制限	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。	<u>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㎡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。</u>	二
--	--	---------	---	--	---	--	---

		建築物の高さ の最高限度	31m	31m	<u>31m</u>
		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。	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。	<u>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。</u>
		かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくは、 <u>沿道緑化との調和に配慮したものとする。</u>	かき又はさくは、緑化に配慮したものとする。	<u>かき又はさくは、緑化に配慮したものとする。</u>

		最低限度の緑化率の			<p><u>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おいては、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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	二
--	--	-----------	--	--	--	---

「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	理由書
<p>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。<u>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てきた。</u></p> <p><u>平成 24 年 3 月に策定した「加西市都市計画マスタープラン」では、本地区は商業地としての位置付けを行ったが、大規模工場跡地周辺地区の土地利用転換を更に進める必要がある。また、既に立地している大規模商業施設敷地において、地区計画に定めた、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を更に進める必要がある。</u></p> <p><u>このため、将来用途地域の見直しを図るために、用途転換が進んでいない地区において、適切な土地利用への誘導を図っていくため、地区計画の区域の拡大を行う。また、地区内における大規模商業施設、映画館等エンターテインメント・サービス施設と、ロードサイド型商業施設の適切な配置を行い、地区全体の回遊性を高めることにより、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、地区の細区分を行い、地区計画の目標、方針、公共施設の配置、地区整備計画の見直しを行う。</u></p>	<p>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。<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>