

計画書

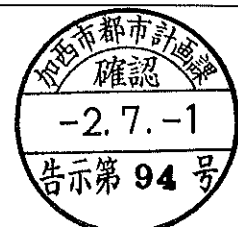
東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画東高室地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東高室地区地区計画	
位 置	加西市北条町東高室字皿池、字四ツ池及び字西中野の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 6.4ha	
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、本市の中心、北条町の最南部に位置し、上位計画で広域幹線道路、地域幹線道路として位置付けがあり、民営バスやコミュニティバス路線になっている主要地方道三木宍粟線、主要地方道高砂北条線、市道古坂高室線に接しており、本市東部、西部、南部から市街地へアクセスする市内で最も重要な交通結節拠点となっている。</p> <p>本地区周辺は、加西市都市計画マスタープランで主要地方道三木宍粟線沿道を中心に都市機能の誘導を図る都市機能・交流エリアと位置付けており、本地区では商業拠点及び交通拠点の機能形成を図ることとしている。</p> <p>本地区計画により、交通結節拠点の利便性を活かした商業施設の計画的な整備を行い、地区内の公共施設や周辺の医療施設、文教施設、社会福祉施設等とともに、主要地方道三木宍粟線沿道における一体的な都市機能の向上を図っていく。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺地域の住環境や周辺営農環境の保全に配慮しつつ、無秩序な街区形成を防止し、交通結節拠点の立地条件を活かした都市機能・交流エリアにふさわしい施設誘導に資する適切な土地利用を進める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区を含む都市機能・交流エリアにおいて一体的に良好な環境を形成し維持するため、区画道路及び緑地を適切に配置する。</p>



	建築物等の整備の方針	都市機能の集積と周辺環境と調和したまちづくりを進めるため、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及び建築物の緑化率の最低限度を定める。			
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号道路	9m	約 360m
	公園 (配置は計画図表示のとおり)	名称	面積		
		1号緑地	約 500㎡		
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。</p> <p>(1) 幼稚園、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>(2) 診療所</p> <p>(3) 税務署、警察署、保健所、消防署、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(以下「公益施設等」という。)</p> <p>(4) 店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)、飲食店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6,000㎡以内のもの</p> <p>(5) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(6) 事務所その他これに類するもの</p> <p>(7) 工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの</p> <p>(8) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。以下「倉庫」という。)</p> <p>(9) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(10) 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</p> <p>(11) 前各号の建築物に附属するもの</p>			
	建築物の敷地面積の最低限	200㎡とする。ただし、倉庫若しくは路線バスの停留所の上家の敷地又はこの地区計画の決定告示の際に			



	度	存する建築物の敷地については、この限りでない。
	建築物の高さの最高限度	15mとする。ただし、公益施設等については、20mとする。
	壁面の位置の制限	<p>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、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建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000㎡以上10,000㎡未満の場合 1m以上</p> <p>(2) 敷地面積が10,000㎡以上の場合 2m以上</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の形態又は色彩その他の意匠については、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建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>外壁及び屋根の色彩</p> <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、おおむね彩度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、おおむね彩度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、おおむね彩度2以下とする。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、5%とする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存する建築物の敷地については、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

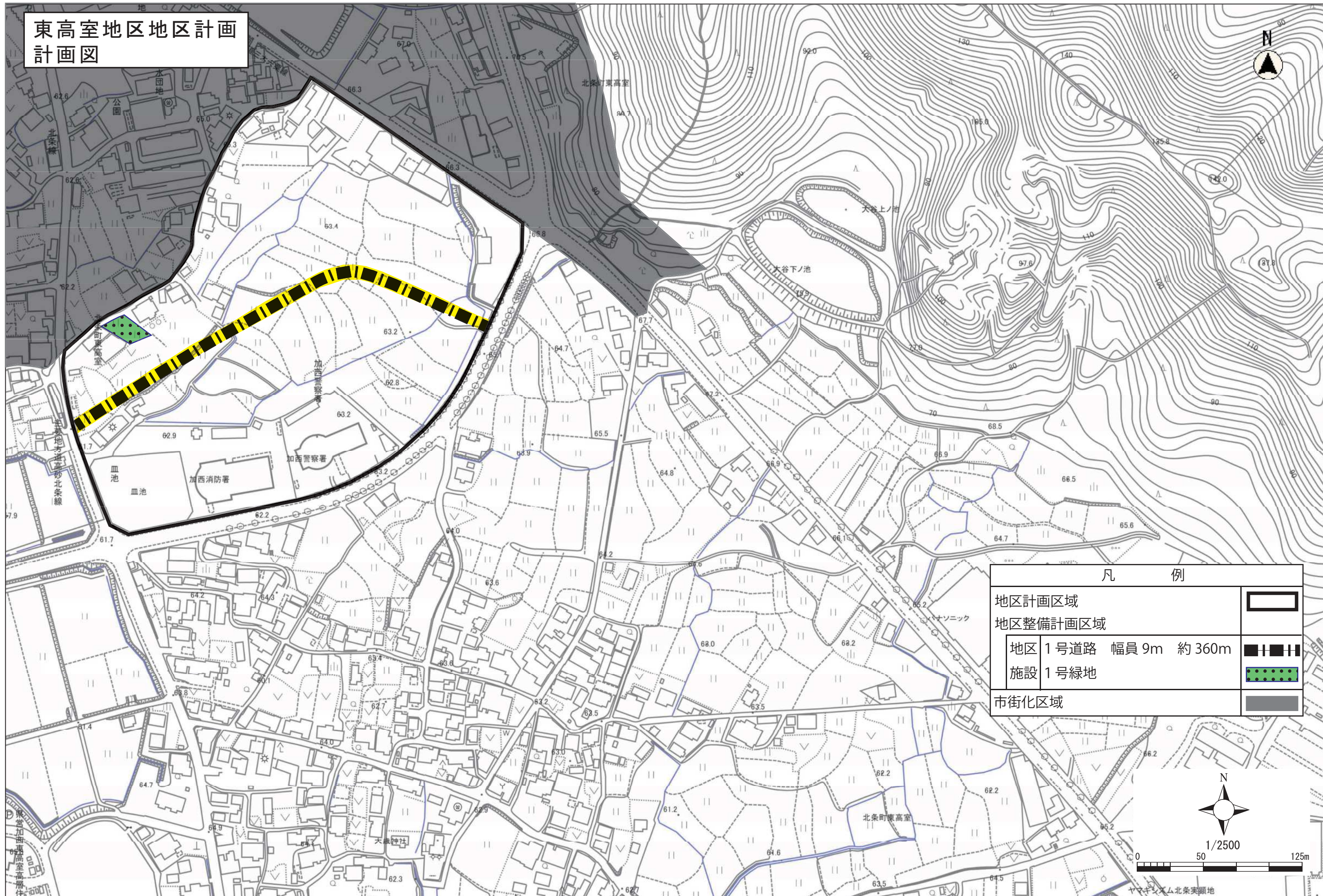
本地区は、3本の幹線道路沿道に位置し北条市街地と周辺地域を結ぶ、市内道路交通ネットワークにおいて重要な交通結節拠点となっている。

本地区計画は、加西市総合計画及び加西市地域創生戦略に掲げる魅力ある商業施設の誘致と加西市都市計画マスタープランに掲げる都市機能・交流エリア及び商業拠点の形成に必要な施設の誘導を行い、地区内の公共施設や周辺の医療施設、文教施設、社会福祉施設等とともに一体的な都市機能の向上を図るため決定した。

このたび、上位計画に掲げる主要地方道三木穴栗線沿道の高室地区を中核とした都市機能・交流エリアの防災機能の確保及び機能向上並びに「健幸」都市の実現に向けたまちづくりを推進するため、地区計画の変更を行う。



東高室地区地区計画
計画図



凡 例

地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区 1号道路 幅員 9m 約 360m	
施設 1号緑地	
市街化区域	



1/2500



ヤマギシム北条実顕地