

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画尾崎町北条高校前地区地区計画を、次のように変更する。

名 称	統合中学校・北条高等学校周辺地区地区計画		
位 置	加西市尾崎町、段下町、中西町及び豊倉町の各一部		
区 域	計画図表示のとおり		
面 積	約 14.9ha		
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、加西市の中央部、東西の広域軸である主要地方道三木宍粟線及び南北の広域軸である県道玉野倉谷線の交差点周辺に存するなど、交通利便性に優れている位置にある。</p> <p>本地区計画は、人口減少が顕著な地区内の集落において都市基盤の整備を進めることで集落の活力再生に資する者の定住を促進し、計画的なまちづくりによる良好な住環境の保全と健全な街区の形成を図ることを目標とする。加えて、市内のどこからも通学しやすい位置にある地区内において、北条高等学校の隣接地に統合中学校を新たに整備することにより本市の教育環境の充実を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	住宅地区	一戸建ての専用住宅を中心とした住宅地としての土地利用を進める。
		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。
		学校施設地区	既存の高等学校及び新たな中学校の立地により良好な教育環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区の良好な環境を確保するため、緑地を適切に配置する。	
建築物等の整備の方針	住宅地区	人口減少が顕著で活力が低下している集落における定住促進に資する住宅建築を推進し、良好な住環境保全を図るため、周辺環境との調和に配慮した、建築物等の用途の制限、建	



			<p>建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、外壁の後退距離の限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>		
		沿道地区	<p>住宅地区の良好な住環境に配慮するため、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、外壁の後退距離の限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>		
		学校施設地区	<p>地区周辺の良好な住環境に配慮するため、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、外壁の後退距離の限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地 (配置は計画図表示のとおり)	名称	面積	
			緑地1号	約 280 m ²	
	地区の細区分	名称	住宅地区	沿道地区	学校施設地区
		面積	約1.3ha	約0.5ha	約13.1ha
	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>		



			<p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）の項第1号、第2号又は第3号に掲げるもの</p> <p>(2) 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（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）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300㎡以内のもの</p> <p>(3) 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>(4) 近隣住民を対象とした公民館その他これに類するもの</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2（い）の項第1号、第2号又は第3号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2（い）の項第4号、第6号又は第8号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2（は）の項第4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300㎡以内のもの</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類するものとして政令第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300㎡以内のもの</p> <p>(5) 自動車車庫でその用途に供する部分の</p>	<p>(1) 建築基準法別表第2（い）の項第4号に掲げるもの</p> <p>(2) 建築基準法別表第2（は）の項第2号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2（は）の項第5号に掲げるもの</p> <p>(4) 自動車車庫</p> <p>(5) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。）</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) バスの停留所の上家</p> <p>(8) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(9) ごみ置場の上家</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>
--	--	--	---	---	--



			<p>の</p> <p>(5)バスの停留所の上家</p> <p>(6)休憩所又は公衆便所</p> <p>(7)ごみ置場の上家</p> <p>(8)前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>床面積の合計が300㎡以内のもの</p> <p>(6)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>(7)事務所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>(8)近隣住民を対象とした公民館その他これに類するもの</p> <p>(9)バスの停留所の上家</p> <p>(10)休憩所又は公衆便所</p> <p>(11)ごみ置場の上家</p> <p>(12)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度	180 m ² とする。ただし、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おいては、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部分においては、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。	
	10m	31m
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、次に掲げるとおりとする。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おいては、当該建築物又はその部分に対しては、当該規定は、適用しない。	
	1 m以上	敷地面積が1,000 m ² 以上の場合 1m以上
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、詳細については次とおりとする。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おいては、当該建築物又はその部分に対しては、当該規定は、適用しない。	



			外壁及び屋根の色彩	(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4以下とする。 (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。 (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。
			屋外広告物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり2箇所以内とする。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。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設置するかき又はさくは、生け垣又は透視可能なフェンス等、周辺環境との調和に配慮したものとする。	
		緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は、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おいては、当該建築物の敷地又はその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。	
			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。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」



理由書

加西市では、市街化調整区域における急激な人口減少を起因とする集落の活力低下が大きな課題となっている。

本地区は、加西市の中央部、東西の広域軸である主要地方道三木宍粟線及び南北の広域軸である県道玉野倉谷線の交差点周辺に存するなど、交通利便性に優れている位置にある。

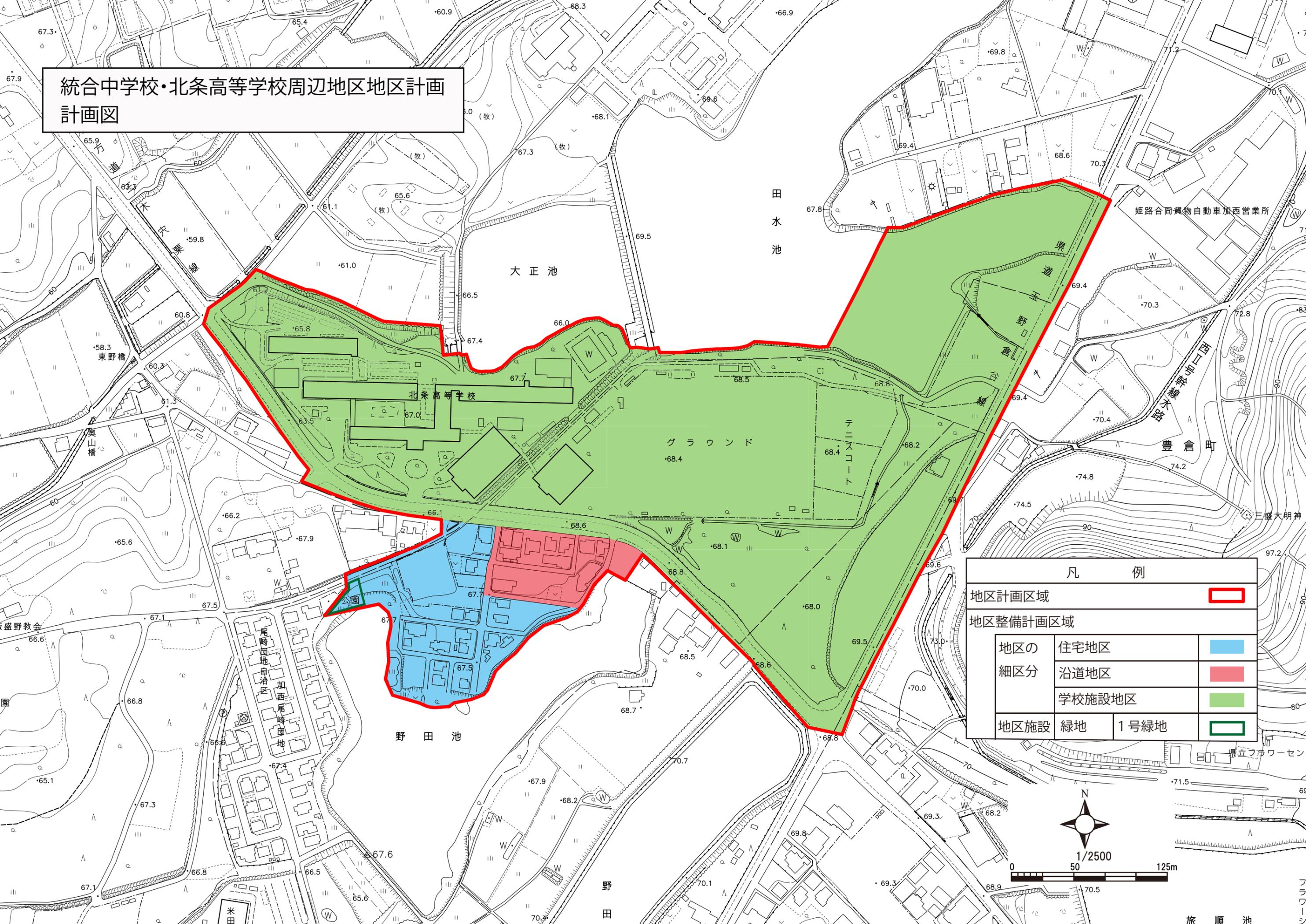
また、地区内には県立北条高等学校、地区周辺には民間の認定こども園、県立播磨農業高等学校が徒歩圏内に立地するなど、教育環境に優れ、区域西側には兵庫県住宅供給公社が造成した住宅団地が位置するなど、優れた住環境が形成された地域にある。

上位計画に基づく適切な位置に存する区域における適切な目的に沿った計画的なまちづくりにより都市基盤の整備を進め、かつて宅地であった低未利用地に集落の活力再生に資する者の定住を図ることで、良好な住環境の保全と健全な街区の形成を目標として平成29年6月に本地区計画を決定した。

この度、本市において、児童生徒の減少に伴う学級数の減少、単学級化などから生じる教育における諸課題に対応するため、現在の中学校を再編して新たに統合中学校を整備することになった。本市の中央部に位置しスクールバスの運用がしやすく、県立北条高等学校との連携が期待されるという優位性から本地区が建築予定地に決定したことから、教育環境と住環境の充実のため地区計画を変更する。



統合中学校・北条高等学校周辺地区地区計画 計画図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区の 細区分	住宅地区	
	沿道地区	
	学校施設地区	
地区施設	緑地	
	1号緑地	



旅順池