

計画書（案）

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画西笠原町地区地区計画を次のように変更する。

名称		西笠原町地区地区計画
位置		加西市西笠原町及び三口町の各一部
区域		計画図表示のとおり
面積		約 5.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、本市の南部、下里地区の中心に位置し、国道 372 号に接しており、北条鉄道法華口駅に近接するなど、加古川市や姫路市からアクセス至便な交通結節拠点となっている。また、本地区周辺には、下里小学校、加西特別支援学校、下里郵便局などの公共施設が集積しており校区の中心拠点である。加西市都市計画マスタープランでは地区拠点、産業拠点及び土地活用促進地区の幹線道路沿道型に位置付け、幹線道路沿道の潜在能力を活かした商工業機能の形成を図る地区としている。 本地区計画により、活力低下に抗する地域の求心力となる商業施設の再整備や昼間人口の増加と職住近接のまちづくりに必要な産業施設の誘致を図り、既存集落の良好な住環境の整備を進めることで、地区拠点としてのまちづくりを進めていく。
	土地利用の方針	周辺地域の住環境や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、地区拠点にふさわしい施設整備と活力向上に資する適切な土地利用を進める。 主に商業施設の再整備を図る地域交流拠点地区、産業施設の誘致を図る産業施設地区、既存集落の活力向上と職住近接のまちづくりを進める既存集落地区に細区分し、適切な土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	地区拠点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	地区の細区分	名称	地域交流拠点地区	産業施設地区	既存集落地区
		面積	約1.1ha	約1.1ha	約3.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。		
			(1) 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3,000㎡以内のもののうち、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）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 ア 56 各種商品小売業 イ 58 飲食料品小売業 ウ 603 医薬品・化粧品小売業 (2) 建築基準法別表第2（い）の項第1号、第2号又	(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、第3号、第4号、第6号、第7号又は第8号に掲げるもの (2) 工場（建築基準法別表第2（る）の項第1号（1）から（24）まで、（29）及び（30）に掲げる事業を営むものを除く。） (3) 事務所（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。）を除く。）	(1) 建築基準法別表第2（い）の項第1号、第2号、第4号、第5号、第6号、第7号又は第8号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第2（い）の項第3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 (3) 建築基準法別表第2（は）の項第5号に掲げるもの (4) 事務所（暴力団事務所等を除く。）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 (5) 工場（建築基準法別表第2

			は第3号に掲げるもの (3) 建築基準法別表第2(は)の項第5号に掲げるもの (4) バスの停留所の上家 (5) 道路案内所又は観光案内所 (6) 休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家 (7) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。)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 (8) 工場(建築基準法別表第2(る)の項第1号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に掲げるものを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの (9) 前各号の建築物に附属するもの	(4) 倉庫 (5) 法別表第2(る)項第2号に掲げるもの (6) 研究所その他これに類するもの (7) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (8) 自動車車庫(駐輪場を含む。以下同じ。) (9) 建築基準法別表第2(は)の項第4号又は第5号に掲げるもの (10) 法別表第2(に)項第3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600㎡以内のもの (11) バスの停留所の上家 (12) 休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家 (13) 前各号の建築物に附属するもの	(る)の項第1号(1)から(24)まで、(29)及び(30)に掲げるものを除く。)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 (6) 法別表第2(る)項第2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 (7) 法別表第2(に)項第3号又は第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 (8) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。)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 (9) 建築基準法別表第2(は)の項第2号又は第4号に掲げるもの (10) 自動車車庫でその用途に供す
--	--	--	--	---	---

					る部分の床面積の合計が 300 m²以内のもの (11) 休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家 (12) ペット美容室又は動物病院 (13) 展示場その他これ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600 m²以内のもの (14) 研究所、研究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600 m²以内のもの (15) 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	180 m²とする。ただし、自動車車庫、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、道路案内所若しくは観光案内所の敷地、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地又は、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、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。		

		12m	20m	12m
	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180㎡以上のものに限り、1m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、当該規定は、適用しない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、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、おおむね彩度6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、おおむね彩度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、おおむね彩度2以下とする。	
	建築物の緑化率の最低限度	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又は、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、5%とする。		敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、10%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

本地区周辺は、小学校、郵便局など教育施設、生活サービス施設が集積し、かつては既存宅地制度にて建築されたスーパーマーケットが立地していたなど、小学校区を中心拠点である。国道 372 号と主要地方道高砂北条線が交差する交通利便性の高い位置にあり、加西市都市計画マスタープランでは地区拠点、産業拠点及び土地活用促進地区の既存集落活力向上型、幹線道路沿道型に位置付けており、職住近接のまちづくりを進めるとしている。

商業施設誘致に重要な昼間人口の増加と職住近接のまちづくりを進めるため、新規住宅地区を市都市計画マスタープランで掲げる産業拠点の形成に資する産業施設地区に変更し、幹線道路沿道の潜在能力を活かした商工業機能の形成を図ることを目的に地区計画を変更する。