

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画西笠原町地区地区計画を、次のように変更する。

		変更前	変更後
名 称	西笠原町地区地区計画	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	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	計画図表示のとおり	
面 積	約 5.7ha	約 5.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する	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planでは <u>地域拠点</u> 及び土地活用促進地区の <u>既存集落活力向上型</u> に位置付け、 <u>職住近接</u> のまちづくりや住宅地整備の支援を進めている。 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 <u>住宅地整備</u> を図り、既存集落の良好な住環境の整備を進めることで、 <u>地域</u>	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planでは <u>地区拠点</u> 、 <u>産業拠点</u> 及び土地活用促進地区の <u>幹線道路沿道型</u> に位置付け、 <u>幹線道路沿道</u> 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 <u>昼間人口の増加</u> と <u>職住近接</u> のまちづくりに必要な産業施設の誘致を図り、	

		<u>拠点としてのまちづくりを進めていく。</u>	既存集落の良好な住環境の整備を進めることで、 <u>地区拠点</u> としてのまちづくりを進めていく。														
	土地利用の方針	<p>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、<u>地域拠点</u>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。</p> <p>主に商業施設の再整備を図る地域交流拠点地区、<u>住宅地整備</u>を図る新規住宅地区、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。</p>	<p>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、<u>地区拠点</u>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。</p> <p>主に商業施設の再整備を図る地域交流拠点地区、<u>産業施設</u>の誘致を図る<u>産業施設地区</u>、既存集落の活力向上を図る既存集落地区に細区分し、適切な土地利用を誘導する。</p>														
	<u>地区施設の整備の方針</u>	<u>本地区を含む地域拠点における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。</u>															
	建築物等の整備の方針	<u>地域拠点</u> 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。	<u>地区拠点</u> 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	配置及び規則	地区施設の 配置 は計画 図表示	<table border="1"> <thead> <tr> <th>道路 (配置 は計画 図表示)</th><th>名称</th><th>幅員</th><th>延長</th><th></th><th></th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td><u>1号道路</u></td><td><u>6m</u></td><td><u>約 260m</u></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	道路 (配置 は計画 図表示)	名称	幅員	延長					<u>1号道路</u>	<u>6m</u>	<u>約 260m</u>			
道路 (配置 は計画 図表示)	名称	幅員	延長														
	<u>1号道路</u>	<u>6m</u>	<u>約 260m</u>														

	<u>のとおり)</u>					
	<u>公園 (配置 は計画 図表示 のとお り)</u>	名称	面積			
		1号緑地	約 400 m ²			
<u>地区の 細区分</u>	名称	地域交流拠点地区	<u>新規住宅地区</u>	既存集落地区	地域交流拠点地区	<u>産業施設地区</u>
	面積	約 1.1ha	約 1.1ha	約 3.5ha	約 1.1ha	約 1.1ha
<u>建築物等 に関する事項</u>	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>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>			<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>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>	
		(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	(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2	(1) 建築基準法別表第2(い)の項第1号、第2号	(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	(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

		<p>部分の床面積の合計が3,000m²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</p> <p>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</p>	<p>(い) の項第1号、第2号 <u>又は第3号に掲げるもの</u></p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2</u></p> <p>(は) の項第5号に掲げるもの</p> <p><u>(3) 事務所で</u></p>	<p><u>又は第3号に掲げるもの</u></p> <p>部分の床面積の合計が3,000m²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</p> <p>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)</p>	<p>(い) の項第1号、第2号、<u>第3号、第4号、第6号、第7号又は第8号に掲げるもの</u></p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2</u></p> <p><u>(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500m²以内のもの</u></p> <p><u>(3) 建築基準法別表第2</u></p> <p><u>(は) の項第2号、第4号又は第5号に掲げるもの</u></p> <p><u>(4) 事務所</u></p>
--	--	--	---	--	---

		<p>(い) の項第 1 号、第 2 号又は第 3 号に掲げるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2</p> <p>(は) の項第 5 号に掲げるもの</p> <p>(4) バス<u>道路運送法</u>（昭和26年法律第183号）第3条第1号イの項に規定する一般乗合旅客自動車運送事業又は同法第78条第2号に規定する自家用有償旅客運送の用に供する道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第2条第1</p>	<p>その用途に供する部分の床面積の合計が600m²以内のもの</p> <p><u>(4) 工場</u>（建築基準法別表第2（る）の項に掲げるもとのを除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が600m²以内のもの</p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2</u>（は）の項第</p>	<p>の項第1号、第2号又は第3号に掲げるものの</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) バスの停留所の上家</p>	<p><u>務所等</u>（以下「暴力団事務所等」という。）を除く。）</p> <p><u>(4) 倉庫</u></p> <p><u>(5) 建築基準法別表第2</u>（る）の項第2号に掲げるもの</p> <p><u>(6) 研究所</u>その他これに類するもの</p> <p><u>(7) 貨物自動車運送事業</u>の用に供するもの</p> <p><u>(8) 自動車車庫</u>（駐輪場を含む。以下同じ。）</p> <p><u>(9) 建築基準法別表第2</u></p>	<p><u>(暴力団事務所等を除く。)</u>でその用途に供する部分の床面積の合計が600m²以内のもの</p> <p><u>(5) 工場</u>（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600m²以内のもの</p>
--	--	--	--	--	---	---

		<p><u>項に規定する道路運送車両をいう。以下同じ。)の停留所の上家</u></p> <p>(5)道路案内所又は観光案内所</p> <p>(6)休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家</p> <p>(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600m²以内のもの</p> <p>(8)工場（建築基準法別表第2（る）の項に掲げるものを除く。）でその用途に供する部分の</p>	<p>5号に掲げるもの</p> <p>(3)休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家</p> <p>(4)前各号の建築物に附属するもの</p> <p>(5)倉庫（倉庫業を営むも</p>	<p>(は)の項第4号又は第5号に掲げるもの</p> <p>(10)建築基準法別表第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300m²以内のもの</p> <p>(7)法別表第2(に)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600m²以内のもの</p> <p>(11)バスの停留所の上家</p> <p>(12)休憩所、公衆便所又はごみ置場の上家</p> <p>(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）</p>	<p>(6)建築基準法別表第2(る)の項第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300m²以内のもの</p> <p>(7)法別表第2(に)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600m²以内のもの</p> <p>(13)前各号の建築物に附属するもの</p> <p>(8)倉庫（倉</p>
--	--	--	---	---	--

		<p>床面積の合計が 50m²以内のもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>のを除く。)でその用途に供する部分の床面積の合計が600m²以内のもの</p> <p><u>(6) 診療所</u> <u>(7) 建築基準法別表第2</u> <u>(は) の項第4号に掲げるもの</u></p> <p><u>(8) 休憩所、公衆便所又はごみ置場の上</u></p>	<p>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50m²以内のもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>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 m²以内のもの</p> <p><u>(9) 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</u></p> <p><u>(10) 休憩所、公衆便所又</u></p>
--	--	---	--	---	---

				家				<p>はごみ置場 の上家</p> <p>(11) ペット美 容室又は動 物病院</p> <p>(12) 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 m^2以内のも の</p> <p>(13) 研究所、 研修所その 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 m^2以内のも の</p>
--	--	--	--	---	--	--	--	---

				(9) 前各号の建築物に附属するもの			の (14) 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 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、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 <u>若しくは</u> 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。	180 m ² とする。ただし、 <u>自動車車庫</u> 、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 <u>又は</u> 、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	<u>12m</u> 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、この規定は、適用しない。	<u>建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。</u> ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物 <u>又は</u> 、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。 <u>12m</u> <u>20m</u> <u>12m</u>					
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 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	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 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					

		<p>の適用の際現に存する建築物の敷地<u>若しくは</u>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。</p>	<p>の適用の際現に存する建築物の敷地<u>又は</u>、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。</p>
	建築物等の形態又は色彩	<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、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物<u>若しくは</u>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。</p>	<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、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物<u>又は</u>、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。</p>
	外壁及び屋根の色彩	<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。 (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。</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。 (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。</p>

	建築物の緑化率の最低限度	<p>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<u>若しくは</u>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。</p> <table border="1"> <tr> <td><u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u></td><td><u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u></td><td><u>敷地面積が1,000m²以上のものに 限り、5%とする。</u></td><td><u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 10%とする。</u></td></tr> </table>	<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のものに 限り、5%とする。</u>	<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 10%とする。</u>	<p>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<u>又は</u>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。</p> <table border="1"> <tr> <td><u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u></td><td><u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u></td></tr> </table>	<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u>
<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のものに 限り、5%とする。</u>	<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 10%とする。</u>						
<u>敷地面積が 1,000m²以上の ものに限り、 5%とする。</u>	<u>敷地面積が1,000m²以上のもの に限り、10%とする。</u>								

理由書

変更前	変更後
<p>本地区周辺は、<u>既存宅地制度</u>にて建築されたスーパー^{マーケット}や<u>小学校</u>、<u>郵便局</u>など<u>教育施設</u>、<u>生活サービス施設</u>が集積する<u>小学校区</u>の中心拠点である。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<u>地域拠点</u>及び土地活用促進地区の既存集落活力向上型に位置付けており、職住近接のまちづくりや住宅地整備の支援を進めると</p>	<p>本地区周辺は、<u>小学校等の教育施設</u>や<u>郵便局等の生活サービス施設</u>が集積し、かつては<u>既存宅地制度</u>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、<u>小学校区</u>の中心拠点である。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<u>地区拠点</u>、<u>産業拠点</u>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</p>

している。

しかし、令和3年2月にスーパーマーケットが撤退、建築物を除却したことから、商業施設の立地が困難になり、それを起因として地域の求心力が薄れ、小学校区全体の活力低下が顕著になっているため、上位計画で掲げる目標の実現が困難になっている。また、太陽光発電施設の集落内への無秩序な設置による不良な街区の環境の形成のおそれについて懸念されている。

それらの課題に対応するため、当該地域では商業施設と住宅地の誘致による活力再生まちづくり活動を進めることになった。これら地域主体のまちづくりを推進するため、令和4年10月に本地区計画を決定した。

商業施設や住宅地の誘致が難航する状況下で、市場のニーズや環境の変化に対応するとともに、幹線道路沿道の立地条件を活かした拠点づくりができるよう建築物等の用途の制限を変更する。

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を図るため、新規住宅地区を市都市計画マスターplan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。