



## 諮詢第25号

加東市都市計画審議会

## 東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮詢）

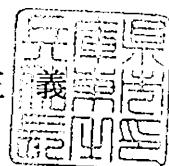
みだしのことについて、下記のとおり決定したいので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により諮詢します。

記

決定位置	加東市社字矢ノ元、字藤堂、字柿ヶ坪及び字水瀧の各一部
決定内容	別紙計画書のとおり。

令和3年2月19日

加東市長 安田正



## 計画書

### 東播都市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画矢ノ元地区地区計画を次のように決定する。

名 称	矢ノ元地区地区計画
位 置	加東市社字矢ノ元、字藤堂、字柿ヶ坪及び字水瀧の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 4.0 ha
区 域 の 整 備・開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>本地区は、大型商業施設や官公庁施設等が集積する地域に隣接するとともに、市における交通の要衝である国道 175 号と国道 372 号交差部周辺に位置している。</p> <p>本市は、第 2 次加東市総合計画及び加東市都市計画マスタープランにおいて、本地区及び周辺地域を「まちの拠点」として位置付け、新たな交通結節点及び交流拠点を整備し、商業・業務・交通・居住等の都市機能の集積によって、更なる市民生活の利便性の向上及び交流人口の拡大を図ることとしている。</p> <p>本計画により、周辺の都市基盤や都市機能を生かしながら、バスターミナル等を整備し、本市の顔として、魅力ある都市空間の創出による人々の交流、まちの魅力発信を促し、まちの拠点にふさわしい、地域の活力と魅力を備えた、快適で持続可能な地区の形成を図る。</p>
土地利用の方針	<p>隣接する大型商業施設や官公庁施設等が立地する既成市街地の土地利用状況を踏まえ、市民生活等の利便性の向上を図るとともに、商業環境や地域の魅力を高める効果も見込まれる地域公共交通の充実による都市機能の集積を図るため、「交流交通拠点地区」、「近隣利便地区」を設定し、適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 交流交通拠点地区 バスターミナル及び関連する施設の整備により、活発な交流を促し、にぎわいと活力が溢れる地域の交流・交通拠点の形成を図る。</p> <p>2 近隣利便地区 市民等の生活利便性を向上させ、隣接する商業施設及び周辺環境との調和に配慮した利便施設等の誘導を図る。</p>
建築物等の整備の方針	周辺環境に配慮した都市機能の充実と良好な景観形成を図るために、建築物等の用途制限、壁面の位置の制限、意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。

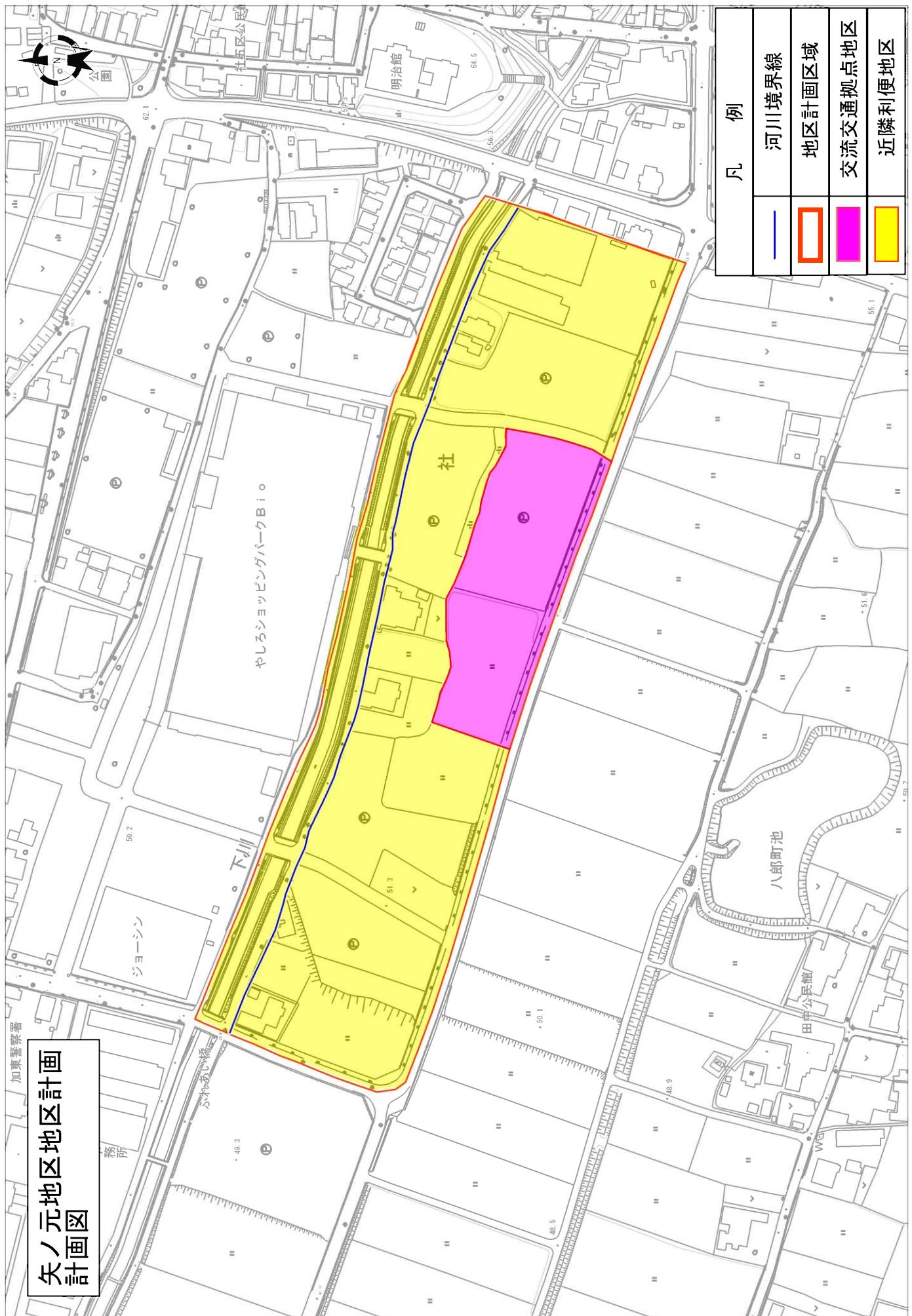
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	交流交通拠点地区	近隣利便地区
		地区の面積	約0.8ha	約3.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)に掲げる用途に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。また、この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りではない。		
		(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 兼用住宅 (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (8) 学校 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 病院又は診療所 (11) 公衆浴場 (12) 自動車教習所 (13) 畜舎 (14) 工場(作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。) (15) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 兼用住宅 (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場、若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (8) 学校 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (12) 畜舎 (13) 工場(作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。) (14) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
	壁面の位置の	一級河川下川と面する部分については、河川境界線から建築物の壁面及びこれらに代わる柱の面までの距離を2メートル以上と		

	制限	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。
	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、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、現に存するものについてはこの限りでない。
	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（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度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、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。
	垣又は柵の構造の制限	道路（河川管理道路を含む）に面する部分の垣又は柵は、植栽をほどこし、潤いのあるように努めるものとする。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。

## 理由書

本地区は、大型商業施設や官公庁施設などの機能が集積する地域に近接するとともに、市における交通の要衝である国道175号と国道372号交差部周辺に位置しており、第2次加東市総合計画及び加東市都市計画マスターplanでは、本地区及び周辺地域を「まちの拠点」として位置付け、多様な都市機能を集積することとしている。

本計画は、これまでに築かれた都市基盤や都市機能を生かしながら、バスターミナル等を整備することにより、人々の交流及びまちの魅力の発信を促し、まちの拠点にふさわしい、地域の活力と魅力を備えた地区の形成を図ることを目的として決定する。



## (1) 東播都市計画地区計画の 決定について（諮問）

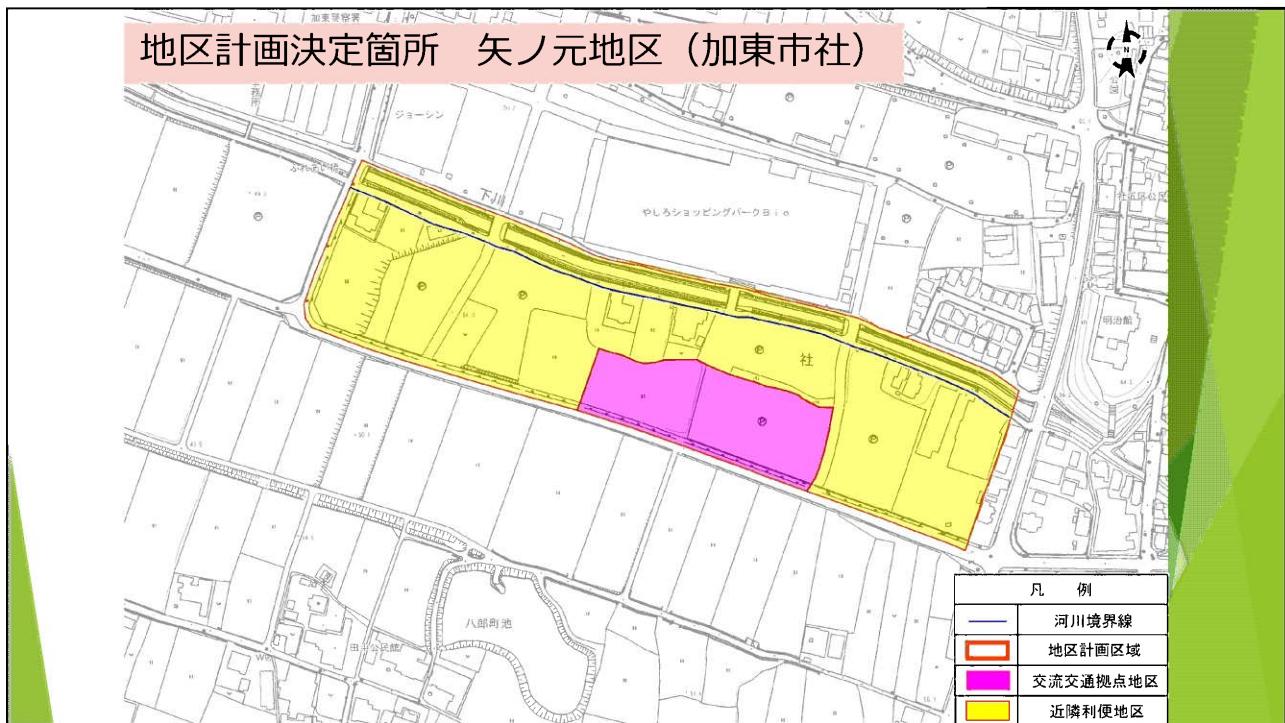
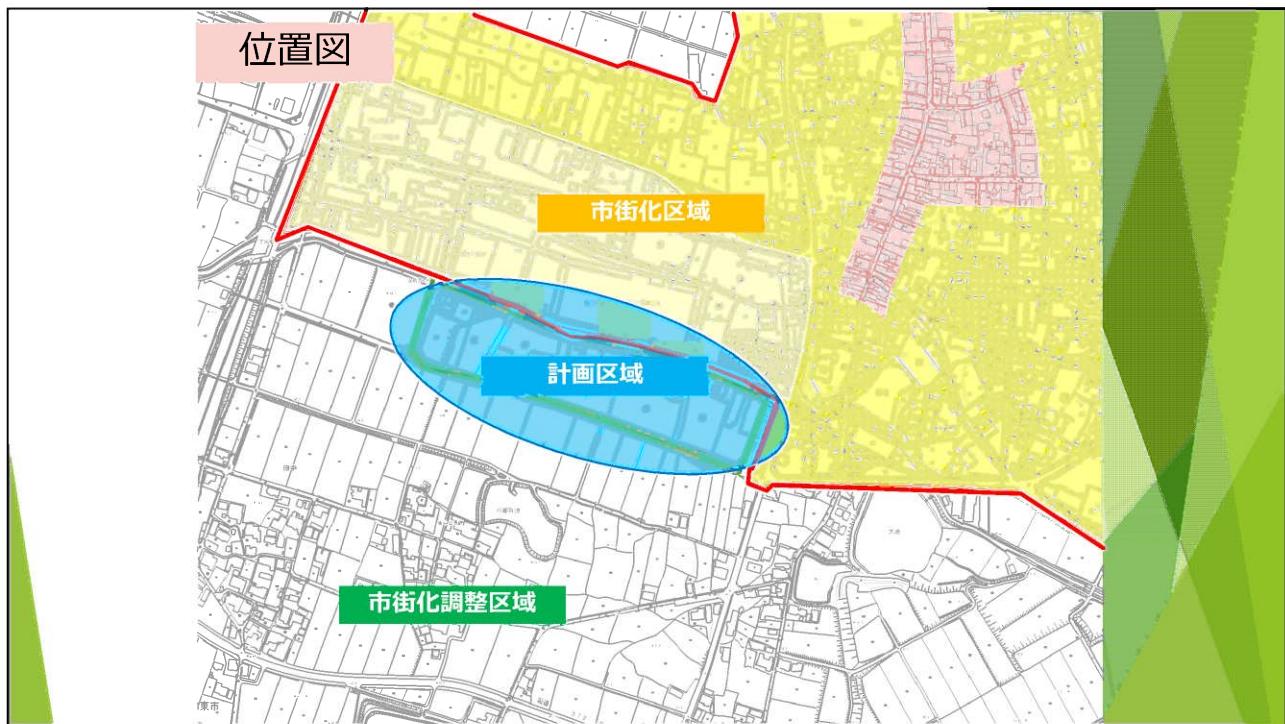
### 地区計画

地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画で、生活に密着した身近な計画です。

建築基準法など全国一律の規制を補い、地区ごとのまちづくりを目指すため、街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴をもつ地区ごとに計画が作られています。

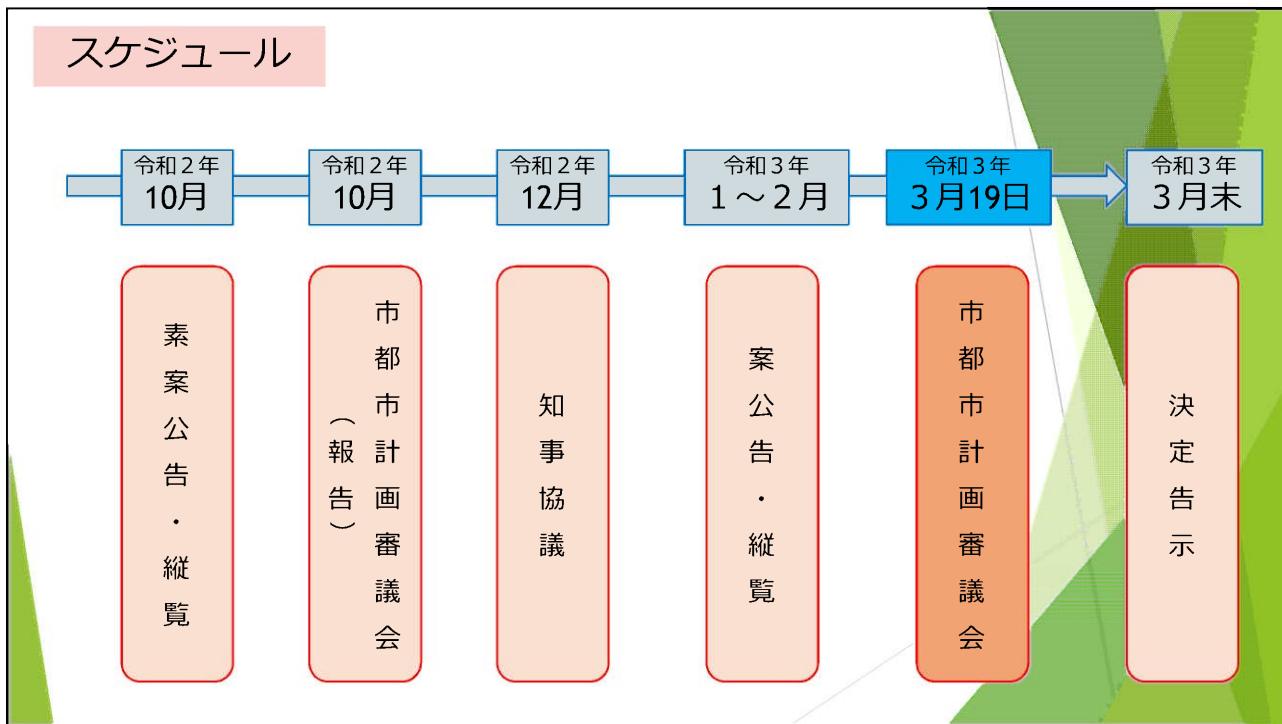
※加東市では、現在、市街化区域内で5つの地区計画が定められています。

（河高西地区地区計画、宮ノ下地区地区計画、南山地区地区計画、天神東崎鹿谷地区地区計画、高岡地区地区計画）



計画書			
東京都市計画地区計画の決定（加東市決定）			
都市計画ノ元想く地区計画を次のように決定する。			
名 称	矢ヶ元地区地区計画	地区の区分	交流交通拠点地区
位 置	加東市立字矢ヶ元、李蘇堂、李袖ヶ坪及び李水龍の各一部	地区の面積	近隣利便地区
区 域	計画図表示のとおり	地区の面積	約0.8ha
面 積	約4.0ha	地区整備計画等に記載する事項	約3.2ha
区域の整備・開発及び保存の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、人型商業施設や官公庁施設等が集積する地区に隣接するとともに、市における交通の要衝である国道175号と国道372号交差点周辺に位置している。</p> <p>本事業は、第2次加東市総合計画及び加東市都市計画マスターープランにおいて、本地域及び周辺地域を「まちの拠点」として位置付け、新たな交通結節点及び交流拠点を整備し、商業・業務・交通・居住等の都市機能の集積によって、更なる市民生活の利便性の向上及び交流人口の拡大を図ることとしている。</p> <p>本事業により、周辺の都市基盤や都市機能を生かしながら、バスターミナル及び周辺の魅力を高める効果も見込まれる地域公共交通の充実による都市機能の集積を図るため、「交流交通拠点地区」、「近隣利便地区」を設定し、適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 交流交通拠点地区</p> <p>バスターミナル及び周辺の施設の整備により、活発な交流を促し、にぎわいと活力が溢れる地域の交流・交通拠点の形成を図る。</p> <p>2 近隣利便地区</p> <p>市民等の生活利便性を向上させ、隣接する商業施設及び周辺環境との調和に配慮した利便施設等の誘導を図る。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>周辺環境に配慮した都市機能の充実と良好な景観形成を図るため、建物等の用途制限、壁面の位置の制限、窓の制限、垣や柵の構造の制限を行なう。</p>	<p>建築物等に記載する事項</p> <p>建築することができる建築物は建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（b）に掲げる用途に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は建築してはならない。また、この地区計画の決定告示の際、規に存するものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 スは二層 (2) 兼用住宅 (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (5) カラオケボックスその他これらに類するもの (6) マージャン屋、ばらんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場、若しくは觀覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (8) 学校 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 病院又は診療所 (11) 公衆浴場 (12) 自動車教習所 (13) 審査 (14) 工場（作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。） (15) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>壁面の位置の制限</p> <p>一級河川下流と面する部分については、河川境界線から建築物の壁面及びこれらに代わる柱の直までの距離を2メートル以上と</p>	

	<p>制限</p> <p>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。</p> <p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>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、現に存するもの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)又は復(YR)系の色相を使用する場合は、既往色度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、既往色度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、既往色度2以下とする。</p> <p>垣又は柵の構造の制限</p> <p>道路（河川管理道路を含む）に面する部分の垣又は柵は、植栽をほどこし、潤いのあるように努めるものとする。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。</p>
<建築可能な建築物の用途>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗、飲食店、事務所等</li> <li>・図書館等</li> <li>・保育所、老人ホーム、福祉ホーム等</li> <li>・老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>・倉庫</li> <li>・公益施設等（税務署、保健所、巡査派出所等）</li> <li>・作業場の床面積の合計が50m<sup>2</sup>以下の工場等</li> <li>・住宅（近隣利便地区のみ）</li> <li>・病院、診療所（近隣利便地区のみ）</li> </ul>	



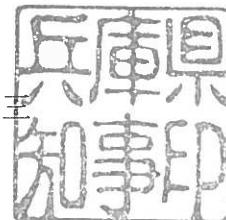
# 知事協議回答写

都 計 第 1357 号

令和 3 年 1 月 19 日

加東市長 安 田 正 義 様

兵庫県知事 井 戸 敏 士



東播都市計画地区計画の決定（矢ノ元地区地区計画の決定）について（回答）

令和 2 年 12 月 16 日付け加都都第 405 号で協議のあったことについては、下記のとおり回答します。

なお、当該都市計画の決定を行った場合には、都市計画法第 20 条第 1 項の規定により、同法第 14 条第 1 項に規定する図書の写しを県土整備部まちづくり局都市計画課に送付するとともに、北播磨県民局加東土木事務所に決定を行った旨通知願います。

## 記

1 広域の見地から調整を図る観点及び県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る観点からの意見

異存なし。

2 その他の観点からの意見

当該地区計画の決定により、近隣商業地域に準ずる商業施設等の立地が可能となるが、一体的にまちの拠点の形成を図る周辺地域は、第 2 種住居地域である。また、バスター・ミナルの整備等により周辺地域にも交通量の増加などの影響を与えることとなる。

よって、まちの拠点における計画的な市街地の形成を図るため、地区計画の決定に併せて、周辺地域の用途地域の変更、必要に応じた都市施設の計画策定を行うなど、一体的かつ総合的に都市計画を検討されたい。

## 知事協議回答

- ・広域の見地から調整を図る観点及び県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る観点からの意見  
⇒異存なし

- ・その他意見

まちの拠点における計画的な市街地の形成を図るために、地区計画の決定に併せて、周辺地域の用途地域の変更、必要に応じた都市施設の計画策定を行うなど、一体的かつ総合的に都市計画を検討されたい。

## 市の方針

- ・第2次加東市総合計画（平成29年度策定）

まちの拠点にふさわしいエリアとして、拠点機能の充実などの取組を踏まえ、用途地域の見直しや市街化区域への編入など、効果的な土地利用の推進に取組む

- ・加東市都市計画マスタープラン（平成30年度策定）

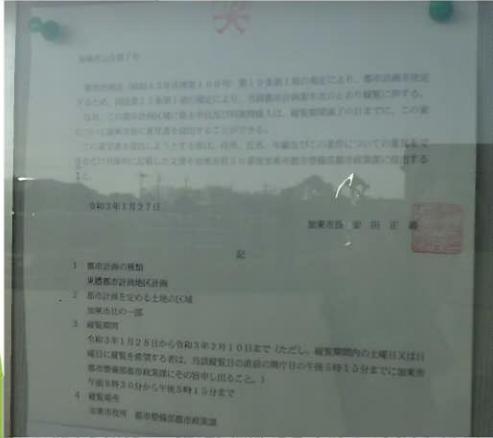
市街化調整区域でまちの拠点になるエリアでは、地区計画制度の活用や市街化区域への編入、商業系用途地域の指定などを検討し、効果的な土地利用を推進する。



市街化区域と一体となったエリア形成の検討

公告・縱覽

令和3年1月27日（水）  
加東市公告第7号



【縱覽期間】

令和3年1月28日（木）～令和3年2月10日（水）