

## (1) 東播都市計画地区計画の 決定について (報告)

### 地区計画

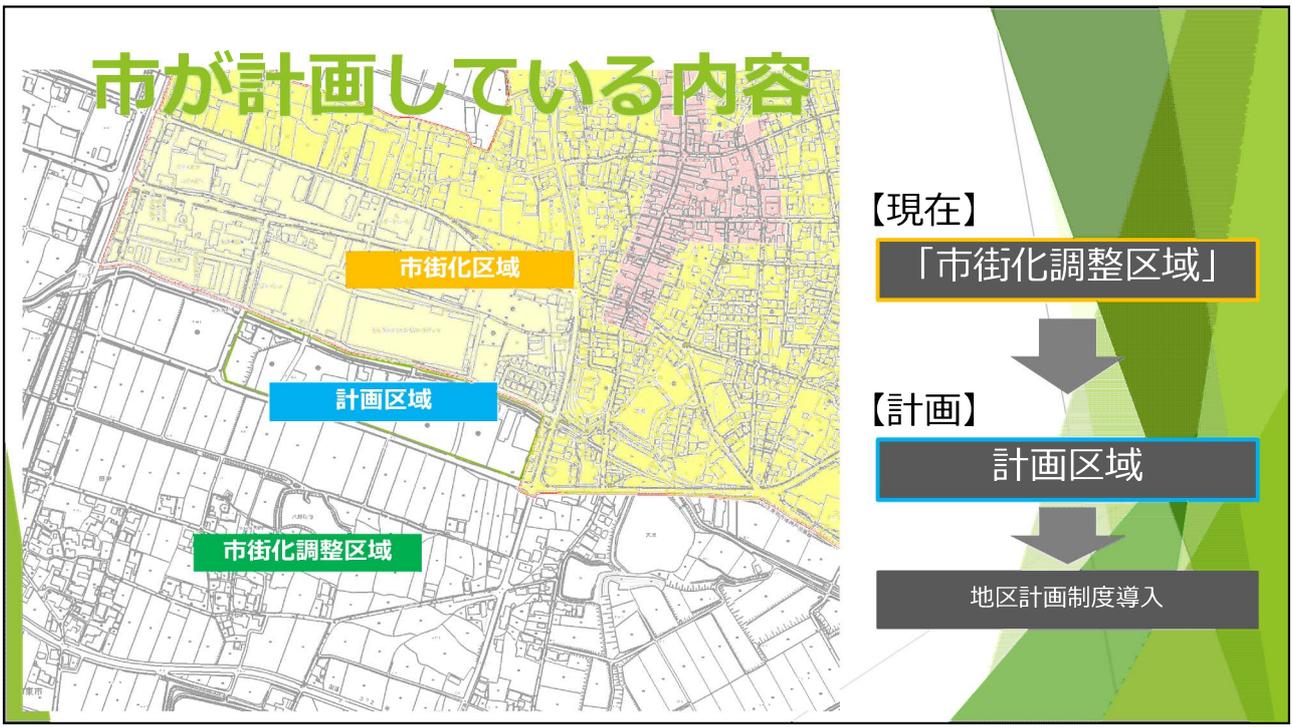
地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画で、生活に密着した身近な計画です。

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、天神東掎鹿谷地区地区計画、高岡地区地区計画)

# 市が計画している内容



**市街化区域** 市街化区域とは...すでに市街化を形成している区域。または、今後10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域  
※市街化...人家や商店などが立ち並んだ土地

**計画区域** 地区計画とは...  
区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を形成するために決定する計画。土地利用規制と公共施設整備を組み合わせ、まちづくりを誘導するための制度

**市街化調整区域** 市街化が進まないよう抑える区域で、人が住むためにまちづくりを行う予定のない区域。農地や森林を守ることに重点が置かれ、許可を得た場合を除き、原則として家を建てることできない。

# 市の取り組み方針

## (総合計画等)

中心市街地におけるやしろショッピングパークBio周辺については、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、効果的な土地利用推進に取り組みます。

## (総合戦略)

本市の中心市街地活性化の核となるやしろショッピングパークBio周辺の再整備や、中心市街地におけるにぎわい創出などに取り組みます。

## (都市計画マスタープラン)

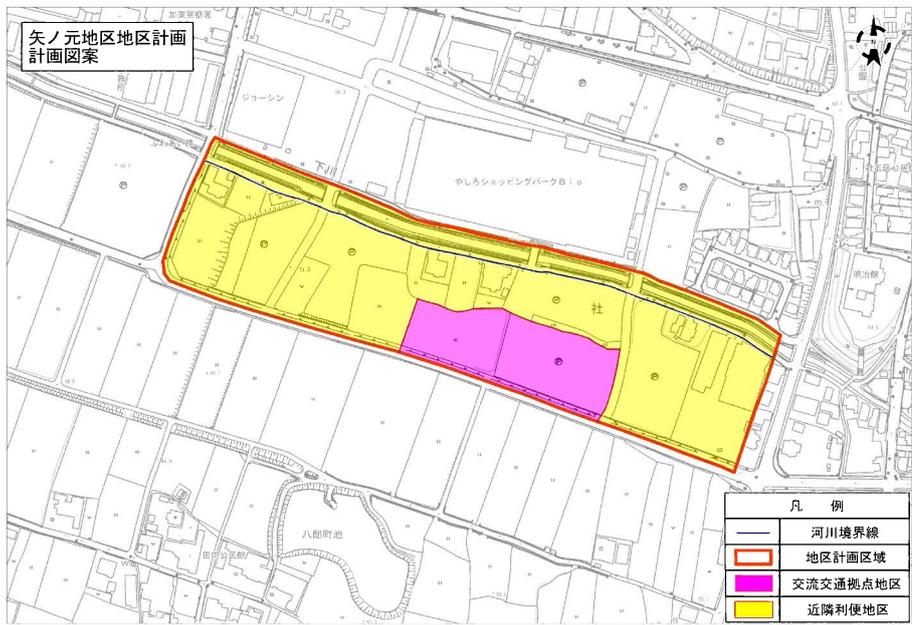
市街化調整区域でまちの拠点になるエリアでは、地区計画制度の活用や市街化区域への編入、商業系用途の指定などを検討し、効果的な土地利用を推進します。

# 計画している区域

- ▶ 面積 約4ha
- ▶ 筆数 89筆
- ▶ 地権者数 34名



# 地区計画図案



## 計画書（素案）

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4.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>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、市内外を問わず、人々が多く訪れる地区となっている。</p> <p>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、本地区周辺を「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・居住など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、地域振興に資する都市基盤を適切に整備し、まちの玄関口として、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地域の維持・発展を図るため、「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 <u>交流交通拠点地区</u>  <u>バスターミナル及び関連する施設の整備により、活発な交流が展開され、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。</u></p> <p>2 <u>近隣利便地区</u>  <u>市民等の生活利便性を増進し、既存の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。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<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、建築物等の用途制限、壁面の位置の制限、意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

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 0.8 ヘクタール	約 3.2 ヘクタール	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p><u>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。</u></p> <table border="1"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 病院又は診療所</li> <li>(11) 公衆浴場</li> <li>(12) 自動車教習所</li> <li>(13) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(15) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 公衆浴場</li> <li>(11) 自動車教習所</li> <li>(12) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 病院又は診療所</li> <li>(11) 公衆浴場</li> <li>(12) 自動車教習所</li> <li>(13) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(15) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 公衆浴場</li> <li>(11) 自動車教習所</li> <li>(12) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 病院又は診療所</li> <li>(11) 公衆浴場</li> <li>(12) 自動車教習所</li> <li>(13) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(15) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 共同住宅、寄宿舎及び下宿</li> <li>(2) 兼用住宅</li> <li>(3) ホテル又は旅館</li> <li>(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</li> <li>(5) カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>(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</li> <li>(7) 劇場、映画館、演芸場、観覧場又はナイトクラブ他これらに類するもの</li> <li>(8) 学校</li> <li>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(10) 公衆浴場</li> <li>(11) 自動車教習所</li> <li>(12) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(14) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ul>				

		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	<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。</p> <p>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)又は橙(YR)系の色相を使用する場合は、概ね彩度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、概ね彩度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、概ね彩度2以下とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路(河川管理道路を含む)に面する部分のかき又はさくは、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>

「区域は計画図表示のとおり」

### 東播都市計画地区計画の決定スケジュール(予定)

