

# 計 画 書

地区計画変更計画書

東条都市計画地区計画の変更（加東市決定）

都市計画南山地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南山地区地区計画	
位 置	加東市南山一丁目、南山二丁目、南山三丁目、南山四丁目、南山五丁目及び南山六丁目	
面 積	約159.0ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目標	<p>当地区は地域発展の核として、国土開発幹線自動車道の結節点としての立地条件を活かした職住近接の新都市づくりを目標とした「ひょうご東条ニュータウン・インターパーク」の整備を進める地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、建築物及び敷地に関する誘導規制並びに緑化等を積極的に推進することによって、周辺地域と調和した当地区にふさわしい市街地を形成し、保全するものである。</p>
	土地利用の 方針	<p>当地区を「沿道業務地区」、「工業地区」、「業務地区」及び「一般住宅地区」に区分し、主として生産施設・研究開発施設及び流通施設の利便性を増進させるとともに、住環境やコミュニティ機能の形成を図る土地利用方針とする。</p> <p>1 「沿道業務地区」 当地区北側に隣接する住宅地の居住環境との調和を図るとともに、快適な業務地区の形成を図るため、研究開発施設等を導入し、地区北部の道路沿いに適正に配置する。</p> <p>2 「工業地区」 地域の活性化を図るとともに、雇用機会の増大をめざすため、生産施設及び流通施設等を導入し、地区南部に適正に配置する。</p> <p>3 「業務地区（Ⅰ）」 良好な居住空間と調和を図り、工場・研究所等の利便性の増進と、中国自動車道の利用者に配慮した業務等施設の導入を図るため、ひょうご東条Ⅰ．C周辺に適正に配置する。</p> <p>4 「業務地区（Ⅱ）」 良好な居住空間と調和を図り、工場・研究所等の利便性を増進するため業務等施設を導入し、地区北部に適正に配置する。</p> <p>5 「一般住宅地区」 当地区にふさわしい低層住宅を主体とした良好な住環境の形成・保全を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路、公園、緑地等を適正に配置する。
	建築物等の 整備の方針	<p>(1) 周辺住宅地の居住環境との調和を図るとともに業務施設地区にふさわしい環境を形成するため、建築物等の用途について制限を行う。</p> <p>(2) 安全で快適な業務施設地区を形成するため、敷地の最低規模、敷地境界からの壁面の後退及び垣柵の構造を定めるとともに敷地への出入口の制限を行う。</p> <p>(3) 周辺環境と調和した美しい街並みの形成を図るため、建築物等及び屋外広告物の形態及び意匠の制限を行う。</p> <p>(4) 豊かな自然環境と調和した居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の配置及び敷地内緑地等に留意して整備を行う。</p>

地区の細区分	地区の名称	沿道業務地区	工業地区	業務地区（Ⅰ）	業務地区（Ⅱ）															
	細区分の面積	約17.9ha	約56.5ha	約12.5ha	約33.0ha															
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	<p>建築基準法別表第二に掲げる建築物のうち、次に該当する建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) (り)項第三号及び第四号に掲げる建築物</p> <p>(2) (る)項第二号、第三号、第四号、第五号及び第六号に掲げる建築物</p> <p>(3) (を)項第二号、第三号、第七号及び第八号に掲げる建築物</p>	<p>建築基準法別表第二に掲げる建築物のうち、次に該当する建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) (を)項第二号、第三号、第七号及び第八号に掲げる建築物</p>	<p>建築基準法別表第二に掲げる建築物のうち、次に該当する建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) (り)項第三号及び第四号に掲げる建築物</p> <p>(2) (る)項第二号、第三号、第四号、第五号及び第六号に掲げる建築物</p> <p>(3) (を)項第二号、第三号及び第八号に掲げる建築物</p>	<p>建築基準法別表第二に掲げる建築物のうち、次に該当する建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) (に)項第五号、及び第六号に掲げる建築物</p> <p>(2) (る)項第二号に掲げる建築物（研修施設を除く）</p> <p>(3) (を)項第二号、及び第八号に掲げる建築物</p>															
	建築物の敷地面積の最低限度	—	4,000㎡ ただし、建築基準法別表第二(い)項第九号に掲げる建築物の敷地は除く。	—	—															
	壁面の位置の制限	<p>敷地の境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>道路に面する部分</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>その他の部分</td> <td>2 m</td> </tr> </table> <p>ただし、都市計画道路南山幹線以外の道路に面する部分のうち、建築基準法別表第二(い)項第九号に掲げる建築物（建築基準法施行令第一百三十四条の四第一号及び第二号に掲げる建築物は除く。）は2mとする。</p>	道路に面する部分	5 m	その他の部分	2 m	<p>敷地の境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>道路に面する部分</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>その他の部分</td> <td>2 m</td> </tr> </table> <p>ただし、都市計画道路南山幹線以外の道路に面する部分のうち、建築基準法別表第二(い)項第九号に掲げる建築物（建築基準法施行令第一百三十四条の四第一号及び第二号に掲げる建築物は除く。）は2mとする。</p>	道路に面する部分	5 m	その他の部分	2 m	<p>敷地の境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>中国自動車道及び幅員10m以上の道路に面する部分</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>その他の部分</td> <td>1 m</td> </tr> </table>	中国自動車道及び幅員10m以上の道路に面する部分	3 m	その他の部分	1 m	<p>敷地の境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの最低限度は次のとおりとする。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>幅員10m以上の道路に面する部分</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>その他の部分</td> <td>1 m</td> </tr> </table>	幅員10m以上の道路に面する部分	3 m	その他の部分
道路に面する部分	5 m																			
その他の部分	2 m																			
道路に面する部分	5 m																			
その他の部分	2 m																			
中国自動車道及び幅員10m以上の道路に面する部分	3 m																			
その他の部分	1 m																			
幅員10m以上の道路に面する部分	3 m																			
その他の部分	1 m																			

区域、地区整備計画の区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり

## 理 由 書

この度、南山地区において、用途地域を変更することに伴い、良好な居住環境の市街地を形成するため地区計画を本案のように変更するものである。