

計 画 書
東播都市計画地区計画の決定(社町決定)

都市計画宮ノ下地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	宮ノ下地区地区計画
	位 置	社町社字西柿、柿ヶ坪、水瀧、宮ノ下、郷之元
	面 積	約9.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、既成市街地と国道175号との間に位置し、既に官公庁施設が立地するなど、交通・都市的条件に恵まれた地区となっている。社町の総合開発計画に位置づけられている新たな商業施設を適切に誘導し、地域の利便性の向上を図るため、商業機能及び行政機能等を適切に配置し、周辺環境との調和に配慮した良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>隣接する既成市街地との連続性を考慮しながら、地域の利便性を高めた魅力ある市街地の形成を図るため、「中核利便地区」、「近隣利便地区」及び「公益的施設地区」を設定し、適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 中核利便地区 地域の商業機能の中核となる店舗を核とした施設の誘導を行い、併せて、生活文化の交流とコミュニケーションの場を提供するなど、ゆとりとるおいのある市街地環境の形成を図る。</p> <p>2 近隣利便地区 地域の利便増進を図るため、中核利便地区との調和を図りつつ、周辺環境に配慮した、利便施設等の誘導を図る。</p> <p>3 公益的施設地区 地域の利便、福祉の増進に供するため、行政機能等を適切に配置し、周辺環境と調和のとれた整備を図る。</p>
	地区施設の整備方針	当地区の良好な市街地環境を形成するため、道路等の整備を図る。
	建築物等の整備の方針	健全な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、周辺との調和に配慮しつつ、良好な景観形成を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限等を行う。

地区 建築物等 に 関 する 事 項	地区の区分	地区の名称	中核利便地区	近隣利便地区	公益的施設地区	
		地区の面積	約3.6ha	約4.0ha	約2.3ha	
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。				
		1 自動車教習所 2 畜舎 3 学校(各種学校を除く) 4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業の用途に供する建築物	1 自動車教習所 2 畜舎 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業の用途に供する建築物	1 自動車教習所 2 畜舎 3 出力が0.75kw以上の原動機を使用する工場 4 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの 5 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業の用途に供する建築物		
		壁面の位置の制限	計画図に表示する一級河川下川と接する部分については、河川境界線から建築物等の壁面又はこれらに代わる柱の面までの距離を2m以上とする。			
		建築物等の形態又は意匠の制限	兵庫県景観の形成に関する条例(昭和60年兵庫県条例第17号)第2条第4号に該当する建築物については、同条例第22条第1項の大規模建築物の指導基準のうち、建築物等の形態意匠に関する事項に準じるものとする。			
	かき又はさくの構造の制限	道路(河川管理道路を含む)に面する場所のかき又はさくは、植栽をほどこし、潤いのあるように努めるものとする。				

「区域、地区の区分、及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

地域の利便性の向上を図り、商業及び行政機能等を適切に誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な街並みをつくるため、本案のとおり決定する。