

令和7年度 役場西地区地区計画の変更における住民説明会

令和 7 年 10 月 3 日(金)
令和 7 年 10 月 4 日(土)
稲美町立コミュニティセンター

会 議 次 第

- 1 課長あいさつ(職員紹介含む)
- 2 役場西地区地区計画の変更について
 - (1)地区計画とは
 - (2)役場西地区 地区計画の現在の決定内容
 - (3)役場西地区 地区計画の変更内容(案)

提供資料

- ・都市計画総括図
- ・計画図
- ・変更前後対照表

- 3 意見交換

4. その他

●総括図

地図上に表示されている地域名と面積は以下の通りです。

地区名	面積
旧加古村役場跡周辺地区	約10.2ha
中一色地区	約16.3ha
向山地区	約18.8ha
西和田地区	約7.6ha
幸竹地区	約12.6ha
和田地区	約9.6ha
④和田東山地区	約6.4ha
下草谷西地区	約4.6ha
加古鉄工団地地区	約7.0ha
池ノ内南地区	約2.9ha
②役場西地区	約5.3ha
③役場東地区	約4.2ha
①柿沢池工業団地地区	約11.3ha
百丁場地区	約7.4ha
高蓮地区	約10.9ha
⑤旧母里村役場跡周辺地区	約16.1ha
野寺地区	約18.1ha
下野谷地区	約14.0ha
下草谷東地区	約9.6ha
下草谷中地区	約3.4ha
草谷北地区	約2.6ha

凡例

- 行政界
- 市街化区域界
- 用途地域界（地形地物による場合）
- その他の場合
- 容積率
- 外壁の後退距離1.0m
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 容積率・高さ制限
- 都市計画道路
- 都市計画公園
- 都市計画火葬場
- 地区計画区域
- 特別指定区域

この図面は、令和2年1月28日現在の都市計画の内容を表したものである。

役場西地区地区計画 計画図
S = 1 : 2, 500



A街区

B街区

都市計画道路 役場南線

凡 例

地区計画の区域界

地区の細区分界

壁面の位置の制限(5m)に
係る道路境界線・地区計
画の区域

【変更後】

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（稲美町決定）

都市計画役場西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	役場西地区地区計画	
位 置	稲美町国岡字小池ノ内、字黒深、 国岡一丁目、国岡六丁目 の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 5.3ha	
地区計画の目標	本地区は、役場西部に位置し、住宅・店舗・工場が、併存する地域である。 町中心部は 都市的活動拠点に位置づけられていることから、これとの整合を図り、大規模商業施設及び都市計画道路役場南線に沿った沿道サービス施設等の立地を促進し、地域の利便性の向上と活性化を図る。また、準工業地域に指定されていることを踏まえ、公害等をもたらす可能性の少ない工場の立地を可能としつつ、既存の住宅に配慮し、快適な生活環境の維持及び向上を図る。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	当地区の地区特性を考慮し、次の２つに細区分する。 １．Ａ街区 都市計画道路 役場南線の沿道という特性を生かし、主として、沿道サービス及び地域住民の日常生活の利便に供する施設の立地を促進する地区とする。 ２．Ｂ街区 地域との調和を図りながら、町中心部の都市的活動拠点に相応しい生活・コミュニティ機能等を備える大規模商業施設や公害等 をもたらす可能性の少ない工場等の立地を促進する地区とする。
	建築物等の整備方針	地区の細区分の目的に応じて、建築物の用途の制限を行う。 また、周辺地区と調和したゆとりとうるおいのある地区環境を形成するため、 垣 又はさくの構造制限を行 う 。特にＢ街区については、 住宅に面する建築物に対して 、壁面の位置の制限を行う。 その他、大規模建築物については、周辺に対して景観上の配慮を行うものとする。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 街区	B 街区
		地区の面積	約 1.6ha	約 3.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 １．建築基準法別表第２（に）項第３号及び第４号に掲げるもの ２．建築基準法別表第２（ほ）項第２号及び第３号に掲げるもの ３．建築基準法別表第２（へ）項第３号に掲げるもの ４．建築基準法別表第２（ り ）項第３号に掲げるもの ５．建築基準法別表第２（ ぬ ）項第３号及び第４号に掲げるもの ６．原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 300㎡をこえるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 １．建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号に掲げるもの ２．建築基準法別表第２（に）項第３号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの ３．建築基準法別表第２（ほ）項第２号及び第３号に掲げるもの ４．建築基準法別表第２（へ）項第３号に掲げるもの ５．建築基準法別表第２（り）項第３号に掲げるもの ６．建築基準法別表第２（ぬ）項第３号及び第４号に掲げるもの
		壁面線の位置の制限	_____	次の各号に掲げる建築物は、 計画図表示の道路境界線及び地区計画の区域界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は5m以上とする。ただし、建築物に附属する門若しくはへいについては、この限りでない。 １．建築基準法別表第２（に）項第２号及び第４号から第６号に掲げる建築物 ２．建築基準法別表第２（へ）項第５号に掲げる建築物 ３．危険物（建築基準法施行令１１６条第１項の表の危険物品の種類の欄に掲げる危険物をいう。）の貯蔵又は処理に供する建築物
		建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	建築物の高さが15mを超え、または、建築面積が、1,000㎡を超える場合は、次によるものとする。 １．給水管、ダクト等の壁面設備は、外壁面に露出させないよう設置する。 ２．屋上設備は、壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずる。 ３．屋外階段は、形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。 ４．外壁の基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。 ５．屋外広告物については、周辺環境にふさわしくない看板等は原則として設置を禁止する。ただし、建築物や土地の管理を目的とした管理用広告物及び公共広告物はこの限りでない。	
		垣 又はさくの構造の制限	道路に面して地上高0.6m以上のへい、 垣 並びにさくを設ける場合は、生け垣または見通しのきく構造とする。	

「区域、地区の細区分及び壁面線の位置の制限については、計画図表示のとおり」

【変更前】

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（稲美町決定）

都市計画役場西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	役場西地区地区計画	
位 置	稲美町国岡字小池ノ内、字黒深の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 5.3ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、役場西部に位置し、住宅・店舗・工場・農地が、併存する地域である。 そこで、町中心部としての土地利用に整合すべく公害等をもたらす可能性の少ない工場の立地及び都市計画道路役場南線に沿って、沿道サービス施設等の立地をはかり、当地区の活性化に寄与することを目標とする。
	土地利用の方針	当地区の地区特性を考慮し、次の２つに細区分する。 １．Ａ街区 既存工場と協調しながら、役場南線沿道という特性を生かし、主として、沿道サービス及び地域住民の日常生活の利便に供する施設の立地を促進する地区とする。 ２．Ｂ街区 主として、公害等をもたらす可能性の少ない工場等の立地を促進する地区とする。
	建築物等の整備方針	地区の細区分の目的に応じて、建築物の用途の制限を行う。 また、周辺地区と調和したゆとりとうるおいのある地区環境を形成するため、緑化を推進するとともに、かき又はさくの構造制限を行い、特にＢ街区については、壁面の位置の制限を行う。 その他、大規模建築物については、周辺に対して景観上の配慮を行うものとする。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 街区	B 街区
		地区の面積	約 1.9ha	約 3.4ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 １．建築基準法別表第２（に）項第３号及び第４号に掲げるもの ２．建築基準法別表第２（ほ）項第２号及び第３号に掲げるもの ３．建築基準法別表第２（へ）項第３号に掲げるもの ４．建築基準法別表第２（ち）項第３号に掲げるもの ５．建築基準法別表第２（り）項第３号及び第４号に掲げるもの	
			６．原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 300㎡をこえるもの	_____
		壁面線の位置の制限	_____	計画図表示の道路境界線及び地区計画の区域界から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は5m以上とする。ただし、建築物に附属する門若しくはへいについては、この限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の高さが15mを超え、または、建築面積が、1,000㎡を超える場合は、次によるものとする。 １．給水管、ダクト等の壁面設備は、外壁面に露出させないよう設置する。 ２．屋上設備は、壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずる。 ３．屋外階段は、形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。 ４．外壁の基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面して地上高0.6m以上のへい、かき並びにさくを設ける場合は、生け垣または見通しのきく構造とする。	

「区域、地区の細区分及び壁面線の位置の制限については、計画図表示のとおり」