

## 計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（小野市決定）

都市計画市場町南山地区地区計画を次のように変更する。

名 称	市場町南山地区地区計画	
位 置	小野市市場町字南山の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 15.4 h a	
地区計画の目標	<p>北播磨地域の住民の健康増進と、高度な医療・福祉サービスの提供を目的として、中核拠点病院や高齢者福祉施設等を建設することとし、緑豊かで自然環境に恵まれた閑静でゆとりある医療・福祉環境を確保するとともに、建築物の用途や制限を定め、無秩序な市街化の促進を規制する。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>緑豊かな自然環境を保全しながら、医療・福祉サービスに適した土地利用を誘導し、既存樹木については極力伐採を避けて保全するとともに、建物の敷地内の緑化に努めるものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内に幹線道路及びその他道路を適切に配置する。                      (1) 地区内の幹線道路の幅員は、原則 9m以上とする。                      (2) (1)以外のその他道路の幅員は、原則 7m以上とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>自然環境の保全及び景観との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物及び敷地の緑化率の最低限度を定める。</p>

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模		(1) 幹線道路 幅員 13m 延長約 120m (2) その他道路 幅員 9.5m 延長約 160m	
	地区の 区分	名称	医療サービス地区	福祉サービス地区
		面積	約 11.7 ha	約 3.7 ha
建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物等以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 学校</p> <p>(3) 共同住宅（ただし、病院従事者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(4) 住宅（ただし、病院従事者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(5) 保育所（ただし、病院従事者の子が入所するものに限る。）</p> <p>(6) 店舗（ただし、コンビニエンスストア、調剤薬局、銀行の支店等に限る。）</p> <p>(7) 飲食店（ただし、食堂、喫茶店等に限る。）</p> <p>(8) 巡査派出所</p> <p>(9) 障害福祉サービス事業の用に供する建築物</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>(11) その他市長が認めるもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物等以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 病院、診療所</p> <p>(2) 共同住宅（ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅（以下「サービス付き高齢者向け住宅」という。）又は地区内の施設従事者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(3) 住宅（ただし、地区内の施設従事者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>(4) 保育所・認定こども園</p> <p>(5) 店舗（ただし、コンビニエンスストア、調剤薬局、銀行の支店等に限る。）でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以内のもの</p> <p>(6) 飲食店（ただし、食堂、喫茶店等に限る。）でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以内のもの</p> <p>(7) 介護サービス事業の用に供する建築物</p> <p>(8) 障害福祉サービス事業の用に供する建築物</p> <p>(9) 集会場</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>(11) その他市長が認めるもの</p>	

	建築物等の高さの最高限度	<b>12m</b> ただし、機能上特に必要があり、かつ周辺の土地利用状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講ずることにより、市長が周辺環境との調和を阻害しないと認める場合は、この限りでない。	<b>15m</b> ただし、機能上特に必要があり、かつ周辺の土地利用状況を勘案して環境上及び景観上の対策を講ずることにより、市町が周辺環境との調和を阻害しないと認める場合は、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	屋根及び壁面の色彩は、自然環境と調和のとれた配色で、落ち着いた色調とする。色彩の範囲は、次のとおりとする。 ① R（赤）、Y R（橙）系の色相を使用する場合は、彩度 6 以下 ② Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 ③ その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下	
	建築物及びその敷地の緑化率の最低限度と緑化の方法	建築物の敷地面積が 1,000 平方メートル以上の場合にあっては、敷地面積の 20 パーセント以上とすること。緑化の方法は、建築物及びその敷地に樹木又は芝その他の地被植物を植栽すること。	

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区では、無秩序な市街化を規制しつつ、緑豊かで自然環境に恵まれた閑静でゆとりある医療環境の確保を目指した整備が進んでいる。同時に、今後の成熟社会にふさわしい医療・健康・福祉が一体となった新たな生活空間の創造を目指す「小野長寿の郷構想（仮称）」の整備が予定されている地域の一部に位置付けられている。

この度、地区を縦断する都市計画道路新都市中央線の全線整備（平成 28 年度末供用予定）が決定し、より一層、土地利用が活発となることから、隣接する一部の区域で高齢者福祉施設を中心とした整備により、既存の医療機関と連携した「医療・福祉機関集積地」としての整備を図るため、地区計画の区域の変更等を行う。