

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（高砂市決定）

都市計画緑丘二丁目地区再開発地区計画を次のように変更する。

名 称	緑丘二丁目地区再開発等促進区地区計画	
位 置	高砂市緑丘二丁目地内	
面 積	約 3.2ha	
地区計画の目標	<p>豊かな都市環境を整備するべく、道路・公園等の公共施設を整備するとともに、大規模敷地の土地利用規制を設定することで、商業・業務・文化の機能が複合した魅力ある都市活動拠点の形成と土地の合理的な高度利用を図る。</p> <p>その実現のため、本計画では次に掲げる目標に従って都市機能を整備する。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本市の都市活動拠点となる複合機能空間の整備を誘導する。2. 土地利用規制と公共施設整備を一体的に行うことで、シンボル性の高い拠点の形成を図る。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する基本方針	<p>商業・業務・文化等の複合機能を備えた都市活動拠点の整備を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 商業地区は、商業機能を主軸に、業務・文化機能を備えた建築物等の建築を誘導する。2. 沿道サービス地区は、沿道立地型の商業施設の建築を誘導する。
	都市基盤施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none">1. 新たな土地利用により生じる地区内交通に対応するため、地区幹線道路を配置する。2. 地区のシンボルとして、緑丘北公園を魅力ある公園とする。

	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 魅力ある都市活動拠点を形成するため、建築物等の配置や形態、意匠等については、地区全体で景観の調和を図る。 2. 駐車施設については、地区全体の来客及び業務従事者の駐車需要を勘案して、適正な規模を確保する。 3. 地区内の円滑な通行及び交通安全性を確保するため、周辺交通状況を踏まえて、出入口やサービスヤードを適切に配置する。 4. 駐輪場については、需要に応じた規模を確保するとともに、安全性・利便性に考慮して配置する。
再開発等促進区	面積	約3.2ha
	主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路 : 幅員14m、延長約300m 公園 : 面積約2,400㎡

地区整備計画	面積		約3.2ha	
	地区の区分	地区の名称	商業地区	沿道サービス地区
		地区の面積	約 2.6 ha	約 0.6 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2)学校（各種学校を除く。） (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)病院	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2)学校（各種学校を除く。） (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)病院 (5)ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (6)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの
		壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくは塀は、計画図に表示する壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の外壁、若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避けるなど周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 2. 次の各号に掲げる屋外広告物（公共的目的で設置するもの又は、一時的に設置するものは除く。）は、設置してはならない。 (1)表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの (2)壁面の位置の制限内に設置する広告物	
		垣又は柵の構造の制限	建築物に付属する門又は塀の構造は、フェンス等透視可能なものとする。	

地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

本地区計画は商業・業務・文化の機能が複合した魅力ある都市活動拠点の形成と土地の高度利用を図ることを目的に、平成6年12月9日に計画決定された。だが、計画決定から20年以上経過する中で、人口構造をはじめとする社会情勢が変化し、地域の購買力や建設需要にも変化が見え始めた。

こうした状況を踏まえて、本地区に求められる拠点機能の適正規模を検討すると、商業・業務機能は現状の規模で十分都市活動拠点として機能しており、低未利用地化した地区にまで拠点機能を持たせることは経済的合理性を伴わないと考えられる。

また、公園については本地区の周辺で開発公園の整備が進んでおり、当初計画した公園の面積を開発公園でカバーできている。

以上の理由から、現況の土地利用需要に対応するため、本地区計画を変更し、公園の未整備部分と関連業務地区を本地区計画の区域から除外する。