

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画加西東産業団地地区地区計画を次のように変更する。

名称		加西東産業団地地区地区計画		
位置		加西市常吉町及び繁昌町の各一部		
区域		計画図表示のとおり		
面積		約 20.1ha		
目標		<p>当地区は、中国自動車道及び山陽自動車道の交通アクセスに恵まれ、多様化する産業構造に対応できる立地環境を有している地区である。</p> <p>本地区計画は、地区全体として一体的な産業団地の整備を行い、産業構造の変化、多様化に対応でき、中規模の工場等の事業所が、魅力的な生産、執務環境の形成を図ることを目標とする。</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>秩序ある土地利用を誘導し、適正かつ合理的に土地を利用することにより、産業構造の変化、多様化に対応できる産業団地としての発展を図る。</p> <p>周辺地区との緩衝帯として有効な残地森林及び造成森林について、原則、保存樹林地、公共緑地として保全する。</p>		
	建築物などの整備の方針	<p>魅力ある生産、執務環境の形成のため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態意匠の制限、かき又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度、土地利用に関する事項を定める。</p>		
地区整備計画	地区の細区分	名称	1期地区	2期地区
		面積	19.9ha	0.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、この地区整備計画の適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に</p>

		<p>適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(1) 暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第6号に掲げる暴力団事務所等</p> <p>(2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）の項第1号に掲げるもの（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所に従事する者の居住の用に供するもの及び長屋住宅を除く。）</p> <p>(3) 建築基準法別表第2（い）の項第2号、第5号（この地区計画区域に存する事業所及び近隣住民を対象とするものを除く。）、第7号及び第8号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2（い）の項第6号（保育所の用に供するものうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p>	<p>適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(1) 暴力団排除条例第2条第6号に掲げる暴力団事務所等</p> <p>(2) 建築基準法別表第2（い）の項第1号に掲げるもの（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所に従事する者の居住の用に供するもの及び長屋住宅を除く。）</p> <p>(3) 建築基準法別表第2（い）の項第2号、第5号（この地区計画区域に存する事業所及び近隣住民を対象とするものを除く。）、第7号及び第8号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2（い）の項第6号（保育所の用に供するものうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p> <p>(5) 建築基準法別表第2（は）の項第4号に掲げるもの</p>
--	--	---	--

		<p>(5) 建築基準法別表第2 (は)の項第4号に掲げるもの（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p> <p>(6) 建築基準法別表第2 (に)の項第3号に掲げるもの（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p> <p>(7) 建築基準法別表第2 (に)の項第5号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(9) 遊技場</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p> <p>(12) 動物病院、ペット美容院その他これらに類するもの</p> <p>(13) 幼保連携型認定こども園（この建築物の主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区</p>	<p>の（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p> <p>(6) 建築基準法別表第2 (に)の項第3号に掲げるもの（これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</p> <p>(7) 建築基準法別表第2 (に)の項第5号に掲げるもの</p> <p>(8) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(9) 遊技場</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p> <p>(12) 動物病院、ペット美容院その他これらに類するもの</p> <p>(13) 幼保連携型認定こども園（この建築物の主たる用途がこの地区計画区域、加西工業団地地区地区計画区域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれ</p>
--	--	--	---

		<p>域又は繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域のいずれかに存する事業所の福利厚生用の用に供するものを除く。）</p>	<p>かに存する事業所の福利厚生用の用に供するものを除く。）</p> <p>(14) 建築基準法別表第2(と)の項第4号に掲げるもの</p> <p>(15) 工場その他これに類するもの</p> <p>(16) 床面積の合計が200㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(17) 倉庫業を営む倉庫</p>
	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>1,000㎡とする。ただし、建築基準法別表第2(い)の項第1号若しくは第3号に掲げる建築物、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物の敷地又はこの地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物の敷地がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物の敷地又はその敷地の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p>	

		壁面の位置の制限	<p>道路境界（市道玉丘常吉線については歩道端）又は隣地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、下表のとおりとする。ただし、敷地面積が1,000㎡未満の建築物又はこの地区整備計画の適用の際現に存する建築物の敷地若しくは現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又はその部分に対しては、当該規定は、適用しない。</p> <table border="1" data-bbox="596 674 1300 1016"> <thead> <tr> <th>隣接地</th> <th>外壁等までの距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幹線道路（市道玉丘常吉線）</td> <td>5 m</td> </tr> <tr> <td>補助幹線道路</td> <td>3 m</td> </tr> <tr> <td>この地区整備計画の適用の際現に存する戸建ての専用住宅の敷地</td> <td>2 m</td> </tr> <tr> <td>隣地及びその他の道路</td> <td>1 m</td> </tr> </tbody> </table>	隣接地	外壁等までの距離	幹線道路（市道玉丘常吉線）	5 m	補助幹線道路	3 m	この地区整備計画の適用の際現に存する戸建ての専用住宅の敷地	2 m	隣地及びその他の道路	1 m
隣接地	外壁等までの距離												
幹線道路（市道玉丘常吉線）	5 m												
補助幹線道路	3 m												
この地区整備計画の適用の際現に存する戸建ての専用住宅の敷地	2 m												
隣地及びその他の道路	1 m												

		<p>建築物等の形態意匠の制限</p>	<p>1. 建築物等の色彩は周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>2. 建築物の敷地内に設置できる広告物は次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 自己の事業所において、自己の事業に関して掲げる広告物で、それらの形状・色彩・意匠その他の表示方法が、美観、風致を害さないもの</p> <p>ア. 設置数は、1事業所当たり2箇所以内とする。</p> <p>イ. 建築物の屋上を利用しないものであること。</p> <p>(2) 法令に基づくもの</p> <p>(3) 国・地方公共団体又はこれらを構成する団体が公共目的をもって設置するもの</p> <p>(4) 冠婚葬祭又は祭礼のため一時的に設置するもの</p> <p>3. 宅地法面については、原則、緑地として保全するものとし、幹線道路(市道玉丘常吉線)に接する宅地法面については造成してはならない。その他の宅地法面でやむを得ず造成を行う場合において、敷地境界における擁壁の設置については下表の基準によるものとする。</p> <table border="1" data-bbox="584 1137 1294 1379"> <thead> <tr> <th>隣接地</th> <th>擁壁の高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路境界</td> <td>1.0m以下 (接する道路面から)</td> </tr> <tr> <td>隣地境界(隣地が宅地である場合に限る。)</td> <td>1.5m以下 (接する宅地面から)</td> </tr> </tbody> </table>	隣接地	擁壁の高さ	道路境界	1.0m以下 (接する道路面から)	隣地境界(隣地が宅地である場合に限る。)	1.5m以下 (接する宅地面から)
隣接地	擁壁の高さ								
道路境界	1.0m以下 (接する道路面から)								
隣地境界(隣地が宅地である場合に限る。)	1.5m以下 (接する宅地面から)								
		<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>1. かき又はさくを道路に面する部分に設置する場合は、生け垣又は、透視可能なフェンスとする。</p> <p>2. 出入口については、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の敷地の車両出入口は、1敷地当たり2箇所以内とする。</p> <p>(2) 車両出入口の幅員は、1箇所当たり10m以内とする。</p>						

		緑化率の最低限度		隣地がこの地区整備計画の適用の際現に存する戸建ての専用住宅の敷地の場合、その敷地との境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
	土地利用に関する事項		<p>1. 保存樹林地について、この地区計画の区域境界から概ね4mの範囲にある木竹及び産業団地に入居している事業所の有効敷地（事業の用に供している一体的な土地で概ね同じ地盤高さであるものをいう。以下同じ。）の外端部から概ね10mの範囲にある木竹について、伐採（森林法（昭和26年法律第249号）第10条の8に規定する伐採及び伐採後の造林の届出書の提出を要する伐採をいう。）することを妨げない。ただし、保存樹林地の管理又は地区計画の目標に即した生産、執務環境向上に資する有効敷地の拡張等の理由によりやむを得ず規定された範囲以上の木竹の伐採が必要な場合は、建築物の敷地の一部に当たる保存樹林地の面積の概ね25%以上の面積に相当する木竹を残す場合に限り、伐採することを妨げない。</p> <p>2. 保存樹林地等に太陽光発電施設を設置しないこと。</p> <p>3. この地区計画区域内に存し、その区域境界に接する建築物の敷地、資材置場、露天駐車場など事業の用に供する土地について、その区域境界から1m以上（この地区整備計画の適用の際現に存する戸建ての専用住宅の敷地が隣接する場合は2m以上）の距離の空地を設けることとする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>（1）区域境界が道路で構成されている場合。</p> <p>（2）この地区計画区域内に存する事業者が利用している地区計画区域外の土地と隣接する場合。</p> <p>（3）当該土地について、公園、広場、この地区計画に規定する緑地、工場立地法（昭和34年法律第24号）第4条第1項に規定する緑地又は環境施設（工場立地法施行規則（昭和49年省令第1号）第4条第1項第1号トの太陽光発電施設を除く。）その他の周辺の地域の生活環境の保持に寄与する施設の設置の用に供する場合。</p> <p>（4）電線引込柱、変電変圧設備、街灯、柵、塀、室外機、給湯器その他の周辺の地域の生活環境の保持に支障を及</p>	

		ぼすおそれが少ない事業用附帯施設を設置する場合。 (5) 隣接地の地権者の理解を得ている場合。
--	--	--

「区域は計画図表示のとおり」

理由書

本地区計画は、加西東産業団地において地区全体として一体的に産業団地の整備を行うとともに、建物の用途や配置等を制限することにより、適正かつ合理的な土地利用を推進し、生産環境の利便性を図ること、併せて、敷地内の緑化を推進し、団地外周部の緑を保全することにより、周辺地区との調和を図ることを目的として、平成14年に決定され、更に、緩衝帯として有効な樹林地の確保の基準を定めることを目的として、平成30年に変更された。

加西市では平成25年度をもって、本地区計画区域である加西東産業団地をはじめ既存の4つの工業・産業団地の全ての区画で供用が開始され、市内にまとまった産業用地がなくなったが、経済情勢の好転により、各産業団地における既存事業所の事業用地拡張の必要性が高まっており、また、企業価値向上と福利厚生のため勤務地周辺に従業員が居住する住宅の必要性が高まっている。これらについて、平成28年度に策定された加西市産業振興計画では、緑地面積率や地区計画の見直しによる産業用地の確保を打ち出し、加西市都市計画マスタープランでは、職住近接のまちづくりのために工業地及びその周辺地域で従業員の住宅と生活利便施設の確保に努めることとしている。

今回、既存事業所の事業用地拡張部分を市街化区域へ編入するとともに、魅力ある生産・物流環境の形成による産業集積の維持・充実と既存集落との調和を図るため、本地区計画における保存樹林地等、空地確保の考え方、建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限などの基準を変更する。