

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画鶉野飛行場跡地東部産業拠点地区地区計画を次のように変更する。

変更前		変更後
名称	鶉野飛行場跡地東部産業拠点地区地区計画	鶉野飛行場跡地東部産業拠点地区地区計画
位置	加西市鶉野町字西上条、字東上沢及び字東中沢の各一部、下宮木町字大歳西、字岡林、字小畑及び字小西の各一部並びに中野町字上山の一部	加西市鶉野町、下宮木町、中野町 <u>及び上宮木町の各一部</u>
区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面積	約 36.8ha	<u>約 38.4ha</u>
区域の整備・開発及び保全に	<p>本地区は加西市の南部に位置し、近接する国道 372 号線を通じて山陽自動車道加古川北 I.C. や大規模工場が立地する姫路市、加古川市、高砂市へアクセス至便な位置にあり、隣接する鶉野飛行場跡地で進めている都市再生整備計画に基づく周辺整備事業に関連し、国道 372 号のバイパスとなる道路整備が計画されていることから、産業施設用地として必要な交通利便性に優れている。</p> <p>また本地区周辺は、市街化調整区域であるが産業施設が集積しており、本市の上位計画である都市計画マスタープランでも産業拠点として位置づけている。</p> <p>本地区計画は、上位計画で掲げている地域資源を活かした産業振興と加西に住んで働ける就労支援を図るための産業拠点として、既存事業所集積地の良好な立地条件を活か</p>	<p>本地区は、<u>国道 372 号が近接する交通利便性や災害に強い平坦な地形など優れた立地条件により、市街化調整区域に線引きされる前後の時期から多くの産業施設が集積している。</u></p> <p><u>また、本地区周辺は加西市都市計画マスタープランで地域核及び産業拠点と位置付けており、隣接する鶉野飛行場跡地では国道 372 号のバイパスとなる道路整備を進めている。</u></p> <p><u>これらを踏まえ、本地区計画により産業集積の維持と都市機能の向上を図り、活力溢れる地域核の形成を進めていく。</u></p>

関 する 方 針			した工業的土地利用促進を目標とする。					
	土地利用の方針		区域内及び周辺集落の住環境、小規模生産環境及び営農環境の保全に配慮しつつ、無秩序な街区形成を防止し、秩序ある産業地としての土地利用を進める。			区域内及び周辺集落の住環境並びに周辺の営農環境の保全に配慮しつつ、無秩序な街区形成を防止し、秩序ある産業地としての土地利用を進める。		
	地区施設の整備の方針		本地区の良好な環境を確保するため、区画道路を適切に配置する。			<u>本地区の良好な生産物流環境の形成と、区域内集落の住環境確保のため、区画道路を適切に配置する。</u>		
	建築物等の整備の方針		工場等産業施設の立地を推進し、良好な生産物流環境の形成を図るため、周辺環境との調和に配慮した、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度を定める。なお、集落に隣接する区域については、住環境保全への配慮から、建築物等の用途の制限について一定制限する。 <u>また、経済面で地域産業と一体的な関係を持つ区域内や周辺の集落について、集落の住環境、小規模生産環境及び営農環境の維持に配慮しつつ、健全な街区形成に努める。</u>			<u>既存事業所集積地の維持と生産物流環境の向上を図りつつ、区域内の集落及び周辺営農環境との調和に配慮するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度を定める。</u>		
地 区 整 備 計 画	地 区 道 路 （ 配 置 計 画 の 配 置 及 び	道 路 （ 配 置 計 画 の 配 置 と お り）	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
			区画道路	9 m	約 630m	区画道路 1 号	9 m	約 630m
			区画道路 1 号	9 m	約 590m	区画道路 2 号	9 m	約 590m
			区画道路 2 号	6 m	約 710m	区画道路 3 号	6 m	約 710m
			区画道路 3 号	6 m	約 310m	区画道路 4 号	6 m	約 310m
			区画道路 4 号	6 m	約 570m	区画道路 5 号	6 m	約 570m
			区画道路 5 号	6 m	約 190m	区画道路 6 号	6 m	約 190m

規模		3号 区画 道路					
		4号 区画 道路					
		5号 区画 道路					
		6号					
地区 の 細 区 分	名称	A地区		B地区		A地区	
	面積	約26.5ha		約10.3ha		約28.1ha	
建 築 物 等 の 用 途 の 制 限 に 関 する 事	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際に現に存するものについてはこの限りでない。		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際に現に存するものについてはこの限りでない。		<u>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</u>	
						<u>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</u>	

項		<p>(1) 工場その他これに類するもの（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）の項第1号（1）から（21）まで及び（28）から（31）までに掲げる事業を営むものを除く。）</p> <p>(2) 事務所その他これに類するもの（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を除く。）</p> <p>(3) 倉庫</p> <p>(4) 研究所その他これに類するもの</p> <p>(5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの</p>	<p>(1) 工場その他これに類するもの</p> <p>(2) 事務所その他これに類するもの（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を除く。）</p> <p>(3) 倉庫</p> <p>(4) 研究所その他これに類するもの</p> <p>(5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの</p>	<p><u>建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</u></p> <p><u>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)の項第1号(1)から(21)まで及び(28)から(31)までに掲げる事業を営む工場</u></p> <p><u>(2) 建築基準法別表第2(る)の項第2号及び第3号に掲げるもの</u></p> <p><u>(3) 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(以下「暴力団事務所等」という。)</u></p> <p><u>(4) 建築基準法別表第2(い)の項第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。）及び第7号に掲げるもの</u></p> <p><u>(5) 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のうち主た</u></p>	<p><u>建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</u></p> <p><u>(1) 建築基準法別表第2(る)の項第2号及び第3号に掲げるもの</u></p> <p><u>(2) 暴力団事務所等</u></p> <p><u>(3) 建築基準法別表第2(い)の項第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。）及び第7号に掲げるもの</u></p> <p><u>(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のうち主た</u></p>
---	--	--	---	--	--

			<p>(6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの</p>	<p>(6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの</p>	<p><u>る用途がこの地区計画区域又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生</u> <u>の用に供するものを除く。)</u></p> <p><u>(6) 建築基準法別表第 2</u> <u>(に)の項第 3 号 (これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生</u> <u>の用に供するものを除く。)</u> 及び第 5 号に掲げるもの</p> <p><u>(7) 建築基準法別表第 2</u> <u>(ほ)の項第 2 号に掲げるもの</u></p> <p><u>(8) 専ら性的好奇心をそそ</u> <u>る写真その他の物品の販</u> <u>売を行う店舗</u></p> <p><u>(9) 店舗(前号に掲げるものを除く。)</u>、<u>飲食店、展</u> <u>示場その他これらに類する用途に供するもののうち、建</u> <u>築物の一敷地につきこれら</u> <u>の用途に供する部分の床面</u></p>	<p><u>る用途がこの地区計画区域又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生</u> <u>の用に供するものを除く。)</u></p> <p><u>(5) 建築基準法別表第 2</u> <u>(に)の項第 3 号 (これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生</u> <u>の用に供するものを除く。)</u> 及び第 5 号に掲げるもの</p> <p><u>(6) 建築基準法別表第 2</u> <u>(ほ)の項第 2 号に掲げるもの</u></p> <p><u>(7) 専ら性的好奇心をそそ</u> <u>る写真その他の物品の販</u> <u>売を行う店舗</u></p> <p><u>(8) 店舗(前号に掲げるものを除く。)</u>、<u>飲食店、展</u> <u>示場その他これらに類する用途に供するもののうち、建</u> <u>築物の一敷地につきこれら</u> <u>の用途に供する部分の床面</u></p>
--	--	--	---	---	---	---

			<p>(7) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿であって、これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域に存する事業所に従事する者の居住の用に供するもの</p> <p>(8) 近隣住民を対象とした公民館その他これに類するもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>(7) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿であって、これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域に存する事業所に従事する者の居住の用に供するもの</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p><u>積の合計が500㎡を超えるもの</u></p> <p><u>(10) 遊技場</u></p> <p><u>(11) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</u></p> <p><u>(12) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(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又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</u></p>	<p><u>積の合計が500㎡を超えるもの</u></p> <p><u>(9) 遊技場</u></p> <p><u>(10) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</u></p> <p><u>(11) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</u></p> <p><u>(12) 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又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。）</u></p> <p><u>(13) 戸建ての専用住宅（この建築物の主たる用途がこの地区計画区域又は中野地区地区計画区域に存する事業所に従事する者の居住の用に供するものを除く。）</u></p>
--	--	--	---	---	--	---

建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² とする。ただし、 <u>この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</u>	200 m ² とする。ただし、 <u>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おいては、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。</u>	
建築物の高さの最高限度	20mとする。ただし、 <u>この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</u>	20mとする。ただし、 <u>この地区整備計画の適用の際現に存する建築物若しくは現に建築、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建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</u>	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、敷地面積が 1,000 m ² 以上のものに限り、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、 <u>この地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</u> (1) 主たる用途が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿である建築物の敷地に隣接する敷地境界線にあつては 2 m 以上 (2) その他の敷地境界線にあつては 1 m 以上	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、敷地面積が 1,000 m ² 以上のものに限り、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、 <u>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おいては、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。</u> (1) 主たる用途が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿である建築物の敷地に隣接する敷地境界線にあつては 2 m 以上 (2) その他の敷地境界線にあつては 1 m 以上	

	建築物等の形態又は色彩	建築物の形態、色彩及び意匠については、周辺環境との調和に配慮したものとし、敷地面積が 1,000 m ² 以上のものについては次のとおりとする。ただし、この <u>地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</u>		建築物の形態、色彩及び意匠については、周辺環境との調和に配慮したものとし、敷地面積が 1,000 m ² 以上のものについては次のとおりとする。ただし、この <u>地区整備計画の適用の際現に存する建築物若しくは現に建築、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建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</u>	
		外壁及び屋根の色彩	<p>(1)マンセル色票系において、赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以下とする。</p> <p>(2)マンセル色票系において、黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。</p> <p>(3)マンセル色票系において、その他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。</p>	外壁及び屋根の色彩	<p>(1) マンセル色票系において、赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以下とする。</p> <p>(2) マンセル色票系において、黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。</p> <p>(3) マンセル色票系において、その他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。</p>
	緑化率の最低限度	敷地面積が1,000m ² 以上のものに限り、5%とする。ただし、この <u>地区計画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限りでない。</u>		敷地面積が1,000m ² 以上のものに限り、5%とする。ただし、この <u>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おいては、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。</u> <u>なお、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。</u>	

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由書

加西市では、地域振興と職住近接のまちづくりを目指すために新たな産業施設用地の確保が喫緊の課題となっているが、市街化区域でまとまった産業施設用地を確保することが困難な状況である。

本地区計画は、既存事業所集積地における適切かつ良好な産業施設立地環境の構築を進め、地域振興と職住近接のまちづくりを実現することを目標とし、平成 28 年に決定したが、予定建築物の建築が進み、決定した区域内での建築用地が不足する状況となっている。

また、周辺の既存事業所集積地は、市街化調整区域でありながら、加西市の製造品出荷額の約 1 割を占める市の経済を支える産業の中心地であり、上位計画の位置付けからも敷地拡張を伴う建築等による事業所の立地の必要性がある地域である。しかしながら、空地のヤード化や、個別許可による産業拠点形成に関連の無い建築、太陽光発電施設の設置等が無秩序に進むことにより、不良な街区の環境が形成されるおそれがあることから、上位計画に即したまちづくりルールを定めることにより、既存事業所集積地一体を秩序ある産業拠点とするまちづくりを図る必要に迫られている。

本地区計画は、産業拠点と位置付けている既存事業所集積地において、周辺の既存集落環境を維持しつつ、無秩序な街区形成の防止と地域産業振興、職住近接のまちづくりのため、秩序ある産業施設立地環境の構築を進めることを目的として変更する。

本地区は、加西市の南東部に位置し、播磨臨海工業地帯へ容易にアクセス可能な国道 372 号に近接する交通利便性と、災害に強い広大で平坦な地形を有する優れた立地条件を活かし、市街化調整区域に線引きされる前後の時期より工場など多くの産業施設が集積している。

また、本地区は、加西市都市計画マスタープランにおいて市南部の地域核及び産業拠点と位置付けており、それに伴う事業として、隣接する鶴野飛行場跡地に沿って国道 372 号のバイパスとなりうる新たな道路の整備を進めている。

このたび、本市の製造品出荷額の 1 割以上を占める重要な産業拠点を維持するため、本地区と一体的な土地利用を図る地区と併せて区域区分を変更するが、周辺地域を含めた地域核の形成に必要な都市機能の強化及び産業施設集積維持と区域内集落住環境保全の両立を図るため、区域区分を変更する一体の地区において本地区計画を変更する。