

## 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。

### 修正前（市素案縦覧時点）の変更案

### 修正後の変更案

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、下宮木町、中野町及び上宮木町の各一部	加西市鶉野町、下宮木町、中野町及び上宮木町の各一部	
区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり	
面積	約 38.4ha	約 38.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する	地区計画の目標	<p>本地区は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本地区は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	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。	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。	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。

する方針	建築物等の整備の方針	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。			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。		
地区整備計画	地区 道路 (配置は計画図表示のとおり)	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
		区画道路1号	9 m	約 630m	区画道路1号	9 m	約 630m
		区画道路2号	9 m	約 590m	区画道路2号	9 m	約 590m
		区画道路3号	6 m	約 710m	区画道路3号	6 m	約 710m
		区画道路4号	6 m	約 310m	区画道路4号	6 m	約 310m
		区画道路5号	6 m	約 570m	区画道路5号	6 m	約 570m
		区画道路6号	6 m	約 190m	区画道路6号	6 m	約 190m
地区の細区分	名称	A地区		B地区	A地区		B地区
	面積	約28.1ha		約10.3ha	約28.1ha		約10.3ha

<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の用途の制限</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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(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<u>もの、第2号及び第3号に掲げるもの</u></p> <p>(2) 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</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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 暴力団事務所等</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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(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<u>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>(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</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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 暴力団事務所等</p>
-------------------	-------------------	---	---	---	---

		<p>事務所等(以下「暴力団事務所等」という。)</p> <p>(3) 建築基準法別表第2  (い)の項<u>第4号、第5号、第6号</u>及び第7号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2  (に)の項<u>第3号</u>及び第5号に掲げるもの</p>	<p>(3) 建築基準法別表第2  (い)の項<u>第4号、第5号、第6号</u>及び第7号に掲げるもの</p> <p>(4) 建築基準法別表第2  (に)の項<u>第3号</u>及び第5号に掲げるもの</p>	<p>事務所等(以下「暴力団事務所等」という。)</p> <p>(4) 建築基準法別表第2  (い)の項<u>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。)</u>及び第7号に掲げるもの</p> <p><u>(5) 建築基準法別表第2</u>  (い)の項<u>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又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生用に供するものを除く。)</u></p> <p>(6) 建築基準法別表第2  (に)の項<u>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用に供するものを除く。)</u>及び第5号に掲げるもの</p>	<p>(3) 建築基準法別表第2  (い)の項<u>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。)</u>及び第7号に掲げるもの</p> <p><u>(4) 建築基準法別表第2</u>  (い)の項<u>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又は中野地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生用に供するものを除く。)</u></p> <p>(5) 建築基準法別表第2  (に)の項<u>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用に供するものを除く。)</u>及び第5号に掲げるもの</p>
--	--	--	---	---	--

		<p>(5) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号に掲げるもの</p> <p>(6) 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗</p> <p>(7) 店舗(前号に掲げるものを除く。)、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(8) 遊技場</p> <p>(9) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</p> <p>(10) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p>	<p>(5) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号に掲げるもの</p> <p>(6) 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗</p> <p>(7) 店舗(前号に掲げるものを除く。)、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(8) 遊技場</p> <p>(9) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</p> <p>(10) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p>	<p>(7) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号に掲げるもの</p> <p>(8) 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗</p> <p>(9) 店舗(前号に掲げるものを除く。)、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、<u>建築物の一敷地につき</u>これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(10) 遊技場</p> <p>(11) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</p> <p>(12) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</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用の</u></p>	<p>(6) 建築基準法別表第2 (ほ)の項第2号に掲げるもの</p> <p>(7) 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗</p> <p>(8) 店舗(前号に掲げるものを除く。)、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、<u>建築物の一敷地につき</u>これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(9) 遊技場</p> <p>(10) 延べ面積が15㎡を超える畜舎</p> <p>(11) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p> <p><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用の</u></p>
--	--	--	--	---	--

		(11) 戸建ての専用住宅(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 に供するものを除く。)	<u>に供するものを除く。)</u>	<u>に供するものを除く。)</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。)
建築物 の敷地 面積の 最低限 度	200 m <sup>2</sup> とする。ただし、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。	200 m <sup>2</sup> とする。ただし、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。	200 m <sup>2</sup> とする。ただし、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。	200 m <sup>2</sup> とする。ただし、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。
建築物 の高さ の最高 限度	20mとする。ただし、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。	20mとする。ただし、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。	20mとする。ただし、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。	20mとする。ただし、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。
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 <sup>2</sup> 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、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	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 <sup>2</sup> 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、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	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 <sup>2</sup> 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、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	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 <sup>2</sup> 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、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。 (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	ない。 (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 <sup>2</sup> 以上のものについては次のとおりとする。ただし、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。	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 <sup>2</sup> 以上のものについては次のとおりとする。ただし、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。
	外壁及び屋根の色彩	(1)マンセル色票系において、赤(R)又は橙(YR)系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以下とする。 (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。 (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。	外壁及び屋根の色彩 (1) マンセル色票系において、赤(R)又は橙(YR)系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以下とする。 (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。 (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。
緑化率の最低限度		敷地面積が1,000m <sup>2</sup> 以上のものに限り、5%とする。ただし、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	敷地面積が1,000m <sup>2</sup> 以上のものに限り、5%とする。ただし、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

			<p>対しては、この規定は、適用しない。</p>	<p>対しては、この規定は、適用しない。</p> <p><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></p>
--	--	--	--------------------------	--

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」



## 理由書

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の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、本地区計画を変更する。

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。