

計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画鶉野上町産業集積地区地区計画を、次のように変更する。

名 称	鶉野上町産業集積地区地区計画	
位 置	加西市鶉野町字飯森前、字家塚及び字家塚浦の各一部並びに琵琶甲町字平野の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 13.2ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、加西市の中央部に位置し、中国自動車道加西 I. C. と山陽自動車道加古川北 I. C. に直結する県道玉野倉谷線沿道にあり、交通利便性に優れている位置にある。</p> <p>また本地区周辺は上位計画である都市計画マスタープランでも土地活用促進地区として位置づけている。</p> <p>本地区計画は、交通利便性に優れインフラ整備済で既存事業所が立地している産業地としてのポテンシャルを秘めている地区を、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することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺地域の住環境保全にも配慮しつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かした産業地としての土地利用を進める。</p> <p>主に工場や就業者の居住地の整備を図る産業施設地区、農業施設及び農業分野への先端技術の普及拡大に資する施設の立地を促進し本市の農業の発展を図る農業関連施設地区に細区分し、適切な土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工場等の産業施設及び農業関連施設の立地を推進し、良好な生産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。</p> <p>また、周辺集落との調和のとれた健全なまちとして、保全・形成を図る。</p>

地区整備計画	地区の細区分	名称	産業施設地区	農業関連施設地区	
		面積	5.5ha	7.7ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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> <table border="1"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 事務所（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。以下「暴力団事務所等」という。） (3) 倉庫又は自動車車庫（駐輪場を含む。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (6) 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 (7) 前各号の建築物に附属するもの </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 事務所（暴力団事務所等を除く。） (3) 倉庫又は自動車車庫（駐輪場を含む。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (6) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第20条各号に定めるもの (7) 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵若しくは加工に供するもの (8) 農業の生産資材若しくは機械器具の貯蔵又は保管に供するもの (9) 前各号の建築物に附属するもの </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 事務所（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。以下「暴力団事務所等」という。） (3) 倉庫又は自動車車庫（駐輪場を含む。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (6) 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 (7) 前各号の建築物に附属するもの
<ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 事務所（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。以下「暴力団事務所等」という。） (3) 倉庫又は自動車車庫（駐輪場を含む。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (6) 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 (7) 前各号の建築物に附属するもの 	<ul style="list-style-type: none"> (1) 工場 (2) 事務所（暴力団事務所等を除く。） (3) 倉庫又は自動車車庫（駐輪場を含む。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (6) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第20条各号に定めるもの (7) 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵若しくは加工に供するもの (8) 農業の生産資材若しくは機械器具の貯蔵又は保管に供するもの (9) 前各号の建築物に附属するもの 				
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡とする。ただし、この地区整備計画の適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合</p>			

			においては、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。
	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1 m以上とする。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。
	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、詳細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。
		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		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若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはそ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、建築物の敷地又は建築物の部分に対しては、この規定は、適用しない。 なお、隣地がこの地区整備計画の適用の際現に存する一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。

「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、交通利便性に優れインフラ整備済で既存事業所が立地している産業地として高いポテンシャルを秘めている地区において、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、産業施設立地環境の構築を進め工業的土地利用を促進することを目的として平成30年6月に決定した。

今回、上位計画で掲げる先端技術を活用したスマート農業の普及拡大を図る拠点を整備するため、地区計画区域の拡張を行う。