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。

			変更前	変更後	
	名	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		加西市鶉野町字飯森前、字家塚及び字家塚浦の各一部	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	計画図表示のとおり	
	面	積	約 <u>6. 2</u> ha	約 <u>13. 2</u> ha	
区	地区計画	可の目標	本地区は、加西市の中央部に位置し、中国自動車道	本地区は、加西市の中央部に位置し、中国自動車道	
域			加西 I.C. と山陽自動車道加古川北 I.C. に直結する県道	加西 I.C. と山陽自動車道加古川北 I.C. に直結する県道	
の整			玉野倉谷線沿道にあり、交通利便性に優れている位置	玉野倉谷線沿道にあり、交通利便性に優れている位置	
備			にある。	にある。	
•			また本地区周辺は上位計画である都市計画マスター	また本地区周辺は上位計画である都市計画マスター	
開			プランでも土地活用促進地区として位置づけている。	プランでも土地活用促進地区として位置づけている。	
発及			本地区計画は、交通利便性に優れインフラ整備済で	本地区計画は、交通利便性に優れインフラ整備済で	
びび			既存事業所が立地している産業地としてのポテンシャ	既存事業所が立地している産業地としてのポテンシャ	
保			ルを秘めている地区を、上位計画で掲げている地域資	ルを秘めている地区を、上位計画で掲げている地域資	
全			源を活かした産業振興と加西に住んで働ける就労支援	源を活かした産業振興と加西に住んで働ける就労支援	
に			を図るための産業拠点とすることを目標とする。	を図るための産業拠点とすることを目標とする。	

	1			T			
	土地	利用の方針	周辺地域の住環境保全にも配慮しつつ、幹線道路沿	周辺地域の住環境保全にも配慮しつつ、幹線道路浴			
			道の立地条件を活かした産業地としての土地利用を進	道の立地条件を活かした産業地としての土地利用を			
			める。	める。			
				主に工場や就業者の居住	E地の整備を図る産業施設地		
				区、農業施設及び農業分野	予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		
				<u>る。</u>			
	建築	物等の整備の	工場等産業施設の立地を推進し、良好な生産環境の	工場等の産業施設及び農業関連施設の立地を推進			
	方針		形成を図るため、周辺環境との調和に配慮した、建築	し、良好な生産環境の形成を図るため、周辺環境との			
			物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建	調和に配慮した、建築物等の用途の制限、建築物の敷			
			築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等	地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の			
			の形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限	位置の制限、建築物等の形	態又は色彩その他の意匠の		
			度を定める。	制限、緑化率の最低限度を定める。 また、周辺集落との調和のとれた健全な <u>まち</u> として、			
			また、周辺集落との調和のとれた健全な街として、				
			保全・形成を図る。	保全・形成を図る。			
地	地区	の名称	_	産業施設地区	農業関連施設地区		
区	細区	分 面積	_	5. 5ha	7. 7ha		
整	I						
備計	**	建築物等の	建築することができる建築物は、次に掲げるものと	建築することができる建	禁物は、次に掲げるものと		
画		用途の制限	する。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存	する。ただし、この地区整	修備計画の適用の際現に存す		
	等		<u>するものについてはこの限りでない。</u>	る建築物又は現に建築、修	を 善若しくは模様替の工事中		
L	ll		I .				

	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。
(1) 工場 <u>その他これに類するもの</u>	(1) 工場	(1) 工場
(2) 事務所その他これに類するもの(暴力団排除条	(2) 事務所(<u>暴力団排除</u>	(2) 事務所(暴力団事務
例(平成22年兵庫県条例第35号)第2条第6号に掲	条例(平成 22 年兵庫県	<u>所等を除く。)</u>
げる暴力団事務所等を除く。)_	条例第35号)第2条第	(3) 倉庫又は自動車車
(3) 倉庫	6号に掲げる暴力団事	庫(駐輪場を含む。)
(4) 研究所その他これに類するもの	務所等を除く。以下「暴	<u>(4) 研究所その他これ</u>
(5) 貨物自動車運送事業の用に供するもの	力団事務所等」という。)	に類するもの
(<u>6</u>) 前各号の建築物に附属するもの	(3) 倉庫又は自動車車	(5) 貨物自動車運送事
	庫(駐輪場を含む。)	業の用に供するもの
	(4) 研究所その他これ	(6) 都市計画法施行令
	に類するもの	(昭和 44 年政令第 158
	(5) 貨物自動車運送事	<u>号。以下「政令」とい</u>
	業の用に供するもの	<u>う。)第 20 条各号に定</u>
	(6) 住宅、共同住宅、寄	<u> </u>
	宿舎又は下宿であっ	(7) 農産物の生産、集
	て、これらの建築物の	荷、処理、貯蔵若しく
	<u>うち主たる用途がこ</u>	は加工に供するもの
	の地区計画区域に存	(8) 農業の生産資材若
	する事業所に従事す	しくは機械器具の貯
	る者の居住の用に供	蔵又は保管に供する

) w) -	, -
		<u>するもの</u>	<u>もの</u>
		(<u>7</u>) 前各号の建築物に	(9) 前各号の建築物に
		附属するもの	附属するもの
建築物の敷	1,000 m²とする。 <u>ただし、この地区計画の決定告示の</u>	1,000 ㎡とする。 <u>ただし、</u>	この地区整備計画の適用の
地面積の最	際、現に存するものについてはこの限りでない。	際現に建築物の敷地として	で使用されている土地でこの
低限度		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	る場合においては、この規
		定は、適用しない。	
建築物の高	20mとする。 <u>ただし、この地区計画の決定告示の際、</u>	20mとする。 <u>ただし、こ</u>	の地区整備計画の適用の際
さの最高限	現に存するものについてはこの限りでない。	現に存する建築物又は現に	建築、修繕若しくは模様替
度		の工事中の建築物がこの規	l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。	
壁面の位置	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界	建築物の外壁又はこれに	代わる柱の面から敷地境界
の制限	線までの距離は1m以上とする。 <u>ただし、この地区計</u>	線までの距離は1m以上と	する。ただし、この地区整
	画の決定告示の際、現に存するものについてはこの限	 備計画の適用の際現に存す	る建築物又は現に建築、修
	りでない。		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	
		おいては、当該建築物又は	(建築物の部分に対しては、

ı						
			この	規定は、適用しない。_		
建築物等 建築物の形態、色彩及び意匠については、周辺環境		建築物の形態、色彩及び意匠については、周辺環境				
の形態又	との調和に配慮したものとし、詳細については次のと			との調和に配慮したものとし、詳細については次のと		
は色彩	おり	とする。ただし、この地区計画の決定告示の際、	おりとする。ただし、この地区整備計画の適用の際現			
	現に	存するものについてはこの限りでない。	に存り	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。	<u>, </u>		
	/ / /	(1)マンセル色票系において、赤(R)又は橙(Y	Ы	(1)マンセル色票系において、赤(R)又は橙(Y		
	外壁	R) 系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以	外壁及び	R) 系の色相を使用する場合は、概ね彩度6以		
	壁及び	下とする。	及 7.K	下とする。		
	屋	(2)マンセル色票系において、黄(Y)系の色相	 屋 根	(2)マンセル色票系において、黄(Y)系の色相		
	根の	を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。	\mathcal{O}	を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。		
	色彩	(3)マンセル色票系において、その他の色相を使	色彩	(3)マンセル色票系において、その他の色相を使		
	松	用する場合は、概ね彩度2以下とする。	不少	用する場合は、概ね彩度2以下とする。		
緑化率の	5	%とする。 <u>ただし、この地区計画の決定告示の際、</u>	5	%とする。 <u>ただし、この地区整備計画の適用の際</u>		
最低限度	現に	存するものについてはこの限りでない。	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		
			<u>がこ</u>	の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部		
			<u>分を</u>	有する場合においては、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	<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。

理由書

変更前

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決定する。

変更後

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<u>平成30年6月に決定し</u> 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。