

## 計画書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画加西インター産業団地地区地区計画を次のように変更する。

名称		加西インター産業団地第1期地区地区計画			
位置		加西市中富町、殿原町及び越水町の各一部			
区域		計画図表示のとおり			
面積		約 49.9ha			
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>本地区は加西市の北部、中国自動車道加西インターチェンジに隣接し、近隣市町にアクセス至便な主要地方道多可北条線沿道に位置するなど、産業団地の形成に適した条件を備えている。</p> <p>本地区計画により、市北部における核となる産業団地整備を行ない、ものづくりのまちである本市らしい住環境と事業所操業環境が調和した、泉地域の中心地にふさわしい新たなまちづくりを進める。</p>			
	土地利用の方針	<p>周辺地域の住環境や周辺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。</p> <p>産業施設の誘導を図る産業施設地区、産業施設の立地とともに就業者や周辺に居住する住民の住まいや利便性向上に資する施設等の立地を可能とする産住共生地区、泉地域の市民生活の核となる生活拠点地区に細区分し、適切な土地利用を誘導する。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の良好な環境を形成し維持するため、道路及び公園を適切に配置する。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>産業施設立地推進と周辺環境が調和した、泉地域の核となる活力あふれるまちづくりを進めるため、地区の細区分に応じて、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>			
地区整備計画	地区道路施設の配	道路	名称	幅員	延長
		（配置は計画図表示のとおり）	1-1-1号道路	10.5m	約 450m
			1-1-2号道路	10.5m	約 490m
			1-2-1号道路	10.5m	約 680m
			4-1号道路	9.5m	約 370m
			4-2号道路	9.0m	約 80m

置 及 び 規 模		4-3号道路	6.0m	約70m
	公園 (配置は 計画図表 示のとおり)	名称	面積	
		1-1-1号広場 1-2-1号公園 4-1号公園	約3,070 m <sup>2</sup> 約2,850 m <sup>2</sup> 約3,300 m <sup>2</sup>	
	調整池 (配置は 計画図表 示のとおり)	1-2-1号調整池 4-2号調整池	約7,060 m <sup>2</sup> 約2,100 m <sup>2</sup>	
地区の 細区分	名称	産業施設地区	産住共生地区	生活拠点地区
	面積	約35.3ha	約13.5ha	約1.1ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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、当該建築物又はその部分に対しては、この規定は、適用しない。		
		(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(以下 「暴力団事務所 等」という。)を 除く。) (3) 倉庫 (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	(1) 工場(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 (22)まで及び (29)から(31) までに掲げる事業 を営むものを除 く。) (2) 事務所(暴力 団事務所等を除 く。) (3) 倉庫 (4) 研究所その他	(1) 倉庫でその用 途に供する部分の 床面積の合計が 600m <sup>2</sup> 以内のもの (2) 事務所でその 用途に供する部分 の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以内のもの (暴力団事務所等 を除く。) (3) 自動車車庫 (4) 農業用施設 (5) 住宅、共同住 宅、寄宿舎又は下 宿

		<p>るもの</p> <p>(6) 自動車車庫 (駐輪場を含む。 以下同じ。)</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、加西インター産業団地第2期3工区地区地区計画区域又は加西インター産業団地第2期5工区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</p> <p>(8) 保育所、幼稚園又は幼保連携型認定こども園であって、これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西インター産業団地第2期3工区地区地区計画区域又は加西インター産業団地第2期5工区地区地区計画区域に存する事業所の福利厚生のに供するもの</p>	<p>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>(6) 自動車車庫</p> <p>(7) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(8) 農産物の生産、集荷、処理、貯蔵若しくは加工、農業の生産資材の貯蔵若しくは農業用機械器具の保管に必要な施設、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第20条に規定する施設又は農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第10条第1項に掲げる事業の用に供する施設（以下それらの施設を「農業用施設」という。）</p> <p>(9) 建築基準法別表第2（い）の項第4号又は第9号に掲げるもの</p> <p>(10) 診療所</p> <p>(11) 建築基準法別表第2（は）の項第3号又は第4号に</p>	<p>(6) 日用品の販売を主たる目的とする店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のものうち、日本標準産業分類に定める次の中分類コード及び小分類コードのうちいずれかに該当する業種であると市長が認めるもの</p> <p>ア 56 各種商品小売業</p> <p>イ 58 飲食料品小売業</p> <p>ウ 603 医薬品・化粧品小売業</p> <p>(7) 前号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) バスの停留所の上家</p> <p>(10) 休憩所又は公衆便所</p>
--	--	---	--	--

		<p>(9) 建築基準法別表第2(は)の項第4号に掲げるものであって、これらの建築物のうち主たる用途がこの地区計画区域、加西インター産業団地第2期3工区地区地区計画区域又は加西インター産業団地第2期5工区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</p> <p>(10) 加西市内で生産若しくは加工された農産物の販売又は飲食を主たる目的とする店舗その他農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類するものとして市長が認めるもの</p> <p>(11) 前号に掲げるものを除く店舗、飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3第1号又は第2号に掲げ</p>	<p>掲げるもの</p> <p>(12) 加西市内で生産若しくは加工された農産物の販売又は飲食を主たる目的とする店舗その他農業の利便を増進するために必要な店舗、飲食店その他これらに類するものとして市長が認めるもの</p> <p>(13) 日用品の販売を主たる目的とする店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもののうち、日本標準産業分類(令和5年総務省告示第256号)に定める次の中分類コード及び小分類コードのうちいずれかに該当する業種であると市長が認めるもの</p> <p>ア 56 各種商品小売業</p> <p>イ 58 飲食料品小売業</p> <p>ウ 603 医薬品・化粧品小売業</p> <p>(14) 前2号に掲げるものを除く店</p>	<p>(11) ごみ置き場の 上家</p> <p>(12) 前各号の建築物に附属するもの</p>
--	--	--	--	--

		<p>るものでその用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの</p> <p>(12) 展示場その他これに類するもの</p> <p>(13) バス（道路運送法（昭和26年法律第183号）第3条第1号イの項に規定する一般乗合旅客自動車運送事業又は同法第78条第2号に規定する自家用有償旅客運送の用に供する道路運送車両法（昭和26年法律第185号）第2条第1項に規定する道路運送車両をいう。以下同じ。）の停留所の上家</p> <p>(14) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(15) ごみ置き場の上家</p> <p>(16) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>舗、飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(15) 展示場その他これに類するもの</p> <p>(16) バスの停留所の上家</p> <p>(17) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(18) ごみ置き場の上家</p> <p>(19) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(20) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>主たる建築物の用途が工場の用途に供するものは1,000㎡、それ以外の用途に供するものは180㎡とする。ただし、自動車車庫、バスの停留所</p>	<p>主たる建築物の用途が工場の用途に供するものは1,000㎡、それ以外の用途に供するものは180㎡とする。ただし、自動車車庫、農業用施設、バ</p>	<p>180㎡とする。ただし、自動車車庫、農業用施設、バスの停留所の上家、休憩所、公衆便所若しくはごみ置き場の上家の敷地面積、この地区整備計</p>

		の上家、休憩所、公衆便所若しくはごみ置き場の上家の敷地、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部分に対しては、この規定は、適用しない。	スの停留所の上家、休憩所、公衆便所若しくはごみ置き場の上家の敷地、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部分に対しては、この規定は、適用しない。	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、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を3m以上とした場合には、30mとする。	20m	12m	
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㎡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、この地区計画の決定告示の際現に存する建築物の敷地がこの規定に適合せず、若しく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部分に対して、この規定は、適用しない。 (1) 敷地面積が1,000㎡以上10,000㎡未満の場合 1m以上 (2) 敷地面積が10,000㎡以上の場合 2m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、原則として次のとおりとする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存する建築物がこの規定に適合せず、若し			

		<p>く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、この規定は、適用しない。</p>
	<p>外壁及び屋根の色彩</p>	<p>(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、おおむね彩度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、おおむね彩度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、おおむね彩度2以下とする。</p>
	<p>緑化率の最低限度</p>	<p>敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、5%とする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存する建築物の敷地がこの規定に適合せず、若しく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部分に対して、この規定は、適用しない。</p>
	<p>土地利用に関する事項</p>	<p>敷地面積が1,000㎡以上のものに限り設置する緑地について、面積の過半を敷地境界に沿って設置するように努めることとする。</p> <p>緩衝帯においては建築物の建築及び太陽光発電施設の設置をしないこととする。</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、中国自動車道加西インターチェンジに隣接し、また、主要地方道多可北条線沿道に位置する交通利便性に優れた地区である。

加西市総合計画に掲げ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に必要な産業施設用地の確保を目的とした新たな産業団地を整備するため本地区計画を決定したが、事業計画の進展や産業団地整備を契機とする周辺地域のまちづくりの進行状況を鑑み、都市施設の配置、地区の細区分、建築できる建築物の用途などに変更が生じたため、本地区計画を変更する。