

## 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。

		変更前	変更後
名	称	加西インター産業団地地区地区計画	加西インター産業団地第1期地区地区計画
位	置	加西市中富町字西堤、字井口、字二又及び字大ノ池の全部並びに字磯辺、字西ノ下、字馬橋、字森ケ坪、字平田、字当千田、字前田、字中ノ坪、字鯉田、字柿ケ坪、字明先、字チブク、字落合及び字野間の各一部、殿原町字五反田、字大橋、字ナゴメ、字茨田及び字長田の全部並びに字長磯、字土ノ坪、字甲田、字桃梨子及び字前田の各一部並びに越水町字辻井の全部並びに字宮田及び字谷の各一部	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	計画図表示のとおり
面	積	約 48.0ha	約 49.9ha
区 域 の 整 備 ・ 開	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、周辺環境と産業施設が調和した新た</p>	<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、<u>ものづくりのまちである本市らしい</u></p>

			なまちづくりを進める。			<u>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。</u>		
	土地利用の方針		<p>周辺集落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、本地区の結節点として就業者の利便性向上に資する施設等の立地を可能とする利便施設地区に細区分し、適切な土地利用を誘導する。</p>			<p>周辺<u>地域</u>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、<u>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</u>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		本地区の良好な環境を形成し維持するため、道路を適切に配置する。なお、区画道路、公園及び緩衝帯については、配置計画が決定した段階で地区施設に定める。			本地区の良好な環境を形成し維持するため、 <u>道路及び公園</u> を適切に配置する。		
	建築物等の整備の方針		産業施設立地の推進と周辺環境と調和した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。			<u>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</u> 、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。		
地区 整 備	の 配 置 及 地 区 施 設	道 路 ( 配 置 は 計 画	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
			1号道路	9m	約570m	<u>1-1-1号道路</u>	<u>10.5m</u>	<u>約450m</u>
						<u>1-1-2号道路</u>	<u>10.5m</u>	<u>約490m</u>

	図表示 のとおり)				<u>1-2-1号道路</u>	<u>10.5m</u>	<u>約680m</u>
					<u>4-1号道路</u>	<u>9.5m</u>	<u>約370m</u>
					<u>4-2号道路</u>	<u>9.0m</u>	<u>約80m</u>
					<u>4-3号道路</u>	<u>6.0m</u>	<u>約70m</u>
	公園 (配置 は計画 図表示 のとおり)	名称	面積		名称	面積	
					<u>1-1-1号広場</u>	<u>約3,070 m<sup>2</sup></u>	
					<u>1-2-1号公園</u>	<u>約2,850 m<sup>2</sup></u>	
					<u>4-1号公園</u>	<u>約3,300 m<sup>2</sup></u>	
	調整池 (配置 は計画 図表示 のとおり)				<u>1-2-1号調整池</u>	<u>約7,060 m<sup>2</sup></u>	
					<u>4-2号調整池</u>	<u>約2,100 m<sup>2</sup></u>	
地区の 細区分	名称	産業施設地区	利便施設地区		産業施設地区	産住共生地区	生活拠点地区
	面積	約1.1ha	約5.0ha		約35.3ha	約13.5ha	約1.1ha
建 築 物 等 に	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。 <u>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</u>		

					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部分に対しては、この規定は、適用しない。		
		<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。</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</p>	<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。</p> <p>(1) 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 m<sup>2</sup>以内のもの</p>		<p>(1) 工場</p> <p>(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。）</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>(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。）</u></p> <p><u>(2) 事務所（暴力団事務所等を除く。）</u></p> <p><u>(3) 倉庫</u></p> <p><u>(4) 研究所その他これに類するもの</u></p> <p><u>(5) 貨物自動車</u></p>	<p><u>(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</u></p> <p><u>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が200m<sup>2</sup>以内のもの（暴力団事務所等を除く。）</u></p> <p><u>(3) 自動車車庫</u></p> <p><u>(4) 農業用施設</u></p> <p><u>(5) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p><u>(6) 日用品の販売を主たる目</u></p>

		<p>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) 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>(7) バスの停留所の上屋</p> <p>(8) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属</p>	<p>(2) 工場その他これに類するもの（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。）</p> <p>(3) 事務所その他これに類するもの（暴力団排除条例第2条第6号に掲げる暴力団事務所等を除く。）</p> <p>(4) 倉庫</p>	<p>(6) <u>自動車車庫（駐輪場を含む。以下同じ。）</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、<u>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</u>に存する事業所に従事する者の居住の用</p>	<p>運送事業の用に供するもの</p> <p>(6) <u>自動車車庫</u></p> <p>(7) <u>住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(8) <u>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</u></p>	<p>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<u>3,000㎡以内のもの</u>のうち、<u>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</u>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</p>
--	--	--	---	---	--	--

			<p>するもの</p> <p>(5) 研究所その他これに類するもの</p> <p>(6) 貨物自動車運送事業の用に供するもの</p> <p>(7) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(8) バスの停留所の上屋</p> <p>(9) 休憩所又は公衆便所</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>に供するもの</p> <p>(8) <u>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</u>の用に供するもの</p> <p>(9) <u>建築基準</u> </p>	<p><u>132号) 第10条第1項に掲げる事業の用に供する施設</u> (以下それらの施設を「<u>農業用施設</u>」という。)</p> <p>(9) <u>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</u></p> <p>(10) <u>診療所</u></p> <p>(11) <u>建築基準法別表第2(は)の項第3号又は第4号に掲げるもの</u></p> <p>(12) <u>加西市内で生産若しくは加工された農産物の販売</u></p>	<p><u>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</u></p> <p>(8) <u>診療所</u></p> <p>(9) <u>バスの停留所の上家</u></p> <p>(10) <u>休憩所又は公衆便所</u></p> <p>(11) <u>ごみ置き場の上家</u></p> <p>(12) <u>前各号の建築物に附属するもの</u></p>
--	--	--	--	--	---	---

						<p><u>法別表第2</u> <u>(は)の項第4</u> <u>号に掲げるも</u> <u>のであって、</u> <u>これらの建築</u> <u>物のうち主た</u> <u>る用途がこの</u> <u>地区計画区</u> <u>域、加西イン</u> <u>ター産業団地</u> <u>第2期3工区</u> <u>地区地区計画</u> <u>区域又は加西</u> <u>インター産業</u> <u>団地第2期5</u> <u>工区地区地区</u> <u>計画区域に存</u> <u>する事業所の</u> <u>福利厚生用の</u> <u>に供するもの</u></p> <p>(10) 加西市内 で生産若しく は加工された</p>	<p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

					<p>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</p>	<p>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 イ 58 飲食料 品小売業 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</p>	
--	--	--	--	--	---	--	--



					<p>は第2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号に規定する家用有償旅客運送の用に供す</p>	<p>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>	
--	--	--	--	--	---	---	--

						<u>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 (14) 休憩所又は 公衆便所 (15) <u>ごみ置き場 の上家</u> (16) <u>前各号の建 築物に附属す るもの</u> </u>		
	建築物の敷 地面積の最 低限度	1,000 m <sup>2</sup> とす る。ただし、バス の停留所の上屋、 休憩所又は公衆 便所の敷地につ いては、この限り でない。	200 m <sup>2</sup> とする。 ただし、バスの停 留所の上屋、休憩 所又は公衆便所 の敷地について は、この限りでな い。		<u>主たる建築物 の用途が工場の 用途に供するも のは1,000 m<sup>2</sup>、そ れ以外の用途に 供するものは 180 m<sup>2</sup>とする。た</u>	<u>主たる建築物 の用途が工場の 用途に供するも のは1,000 m<sup>2</sup>、そ れ以外の用途に 供するものは 180 m<sup>2</sup>とする。た</u>	<u>180 m<sup>2</sup>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</u>	

					<p>だし、<u>自動車車庫、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、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</u>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は、この規定は、適用しない。</p>	<p>だし、<u>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、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</u>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は、この規定は、適用しない。</p>	<p>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おいては、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。</p>
--	--	--	--	--	---	---	--

					<u>い。</u>	
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以上とした場合においては、30mとする。	20m		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以上とした場合においては、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。 (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。 <u>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。</u> (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、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ものにつ			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、 <u>原則として</u> 次のとおりとする。ただし、 <u>この地区計画の決定告示の際現に存する</u>		

		いては、この限りでない。	<u>建築物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、当該建築物又はその部分に対して、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(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>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>
	緑化率の最低限度	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ものについては、この限りでない。	敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、5%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。</u>
	土地利用に関する事項		<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><u>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。</u></p>

理由書

変更前	変更後
<p>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。</p> <p>このたび、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、本地区計画を決定するものとする。</p>	<p>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。</p> <p>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、<u>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。</u></p>