

## 計画書

### 東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画鎮岩工業団地地区計画を、次のように変更する。

名 称	鎮岩工業団地地区地区計画	
位 置	加西市段下町字コブチ、字開キ及び字戸中、北条町東高室字コブチ、字茶前及び字向林並びに鎮岩町字コブチの各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 22.6ha	
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、加西市の南西部に位置し、兵庫県土地開発公社による工業団地開発地である。</p> <p>本計画は、工業団地として一体的な土地利用を推進し、良好な生産、執務環境を維持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>工業団地として魅力ある生産環境を維持するため、一体的に秩序ある土地利用を維持・保全する。地区を工業専用地区と職住調和地区に分け、工業専用地区は、工業機能の集積地として、魅力的な生産環境の維持・保全を図る。また職住調和地区については、住宅と工場が協調できる複合的な土地利用を図る地区として位置づける。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路：適正に配置された幹線道路について、機能の維持・保全を図る。</p> <p>公園：工業団地の労働者の健康維持、増進、地域住民のコミュニティの場として整備された公園について、その機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な生産、執務環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。また、施設内には極力植栽を行い、地区の緑化につとめるものとする。</p>





			<p>のうち主たる用途がこの地区計画区域に存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。)</p> <p>(3) 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に存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。)</p> <p>(4) 建築基準法別表第2 (は) の項第4号に掲げるもの (こ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の福利厚生のために供するものを除く。)</p> <p>(5) 建築基準法別表第2 (に) の項第5号に掲げるもの</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの</p>	<p>(3) 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に存する事業所の福利厚生のために供するものを除く。)</p> <p>(4) 建築基準法別表第2 (は) の項第4号に掲げるもの (こ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の福利厚生のために供するものを除く。)</p> <p>(5) 建築基準法別表第2 (に) の項第5号に掲げるもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2 (わ) の第7号に掲げるもの</p> <p>(7) 建築基準法別表第2 (を) の項第3号、第4号、第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(8) 床面積の合計が500㎡を超える店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(9) 遊技場</p> <p>(10) 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>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>主たる建築物の用途が工場その他これに類するものについては、1,000㎡、それ以外のものについては、150㎡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、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建築物の敷地の部分に対して、この規定は、適用しない。</p>						
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、下表のとおりとする。</p> <table border="1" data-bbox="624 748 1179 943"> <tr> <td data-bbox="624 748 895 797">隣接地</td> <td data-bbox="895 748 1179 797">外壁等までの距離</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 797 895 846">幹線道路</td> <td data-bbox="895 797 1179 846">3m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 846 895 943">その他の道路・隣地境界</td> <td data-bbox="895 846 1179 943">1m</td> </tr> </table>	隣接地	外壁等までの距離	幹線道路	3m	その他の道路・隣地境界	1m
隣接地	外壁等までの距離						
幹線道路	3m						
その他の道路・隣地境界	1m						
<p>建築物等の形態意匠の制限</p>	<p>1. 建築物等の色彩は、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p> <p>2. 建築物の敷地内に設置できる広告物は次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 自己の事業所において、自己の事業に関して掲げる広告物で、それらの形状・色彩・意匠その他表示方法が、美観風致を害さないもの。</p> <p>ア. 設置数は、1事業所あたり2箇所以内とする。</p> <p>イ. 建築物の屋上を利用しないものであること。</p> <p>(2) 法令に基づくもの</p> <p>(3) 国・地方公共団体またはこれらを構成する団体が公共目的を持って設置するもの。</p> <p>(4) 冠婚葬祭または祭礼のため一時的に設置するもの。</p>						
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>1. かき又はさくを道路に面する部分に設置する場合は、生け垣又は透視可能なフェンスとし、その高さは2m以下とする。</p> <p>2. 建築物の敷地の車両出入口は、1敷地あたり2箇所以内とする。ただし、車両出入口の設置が、従業員の通勤車両の分散や一般車両と大型貨物自動車の分離等を目的としたもので、周辺道路の渋滞緩和や交通安全に資すると認められる場合は、この限りでない。</p>						



土地 利用 に 関 す る 事 項	緑化率の 最低限度	<p>敷地面積の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、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建築物の敷地の部分に対して、この規定は、適用しない。</p> <p>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。</p>
--	--------------	--

「区域、地区の細区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」



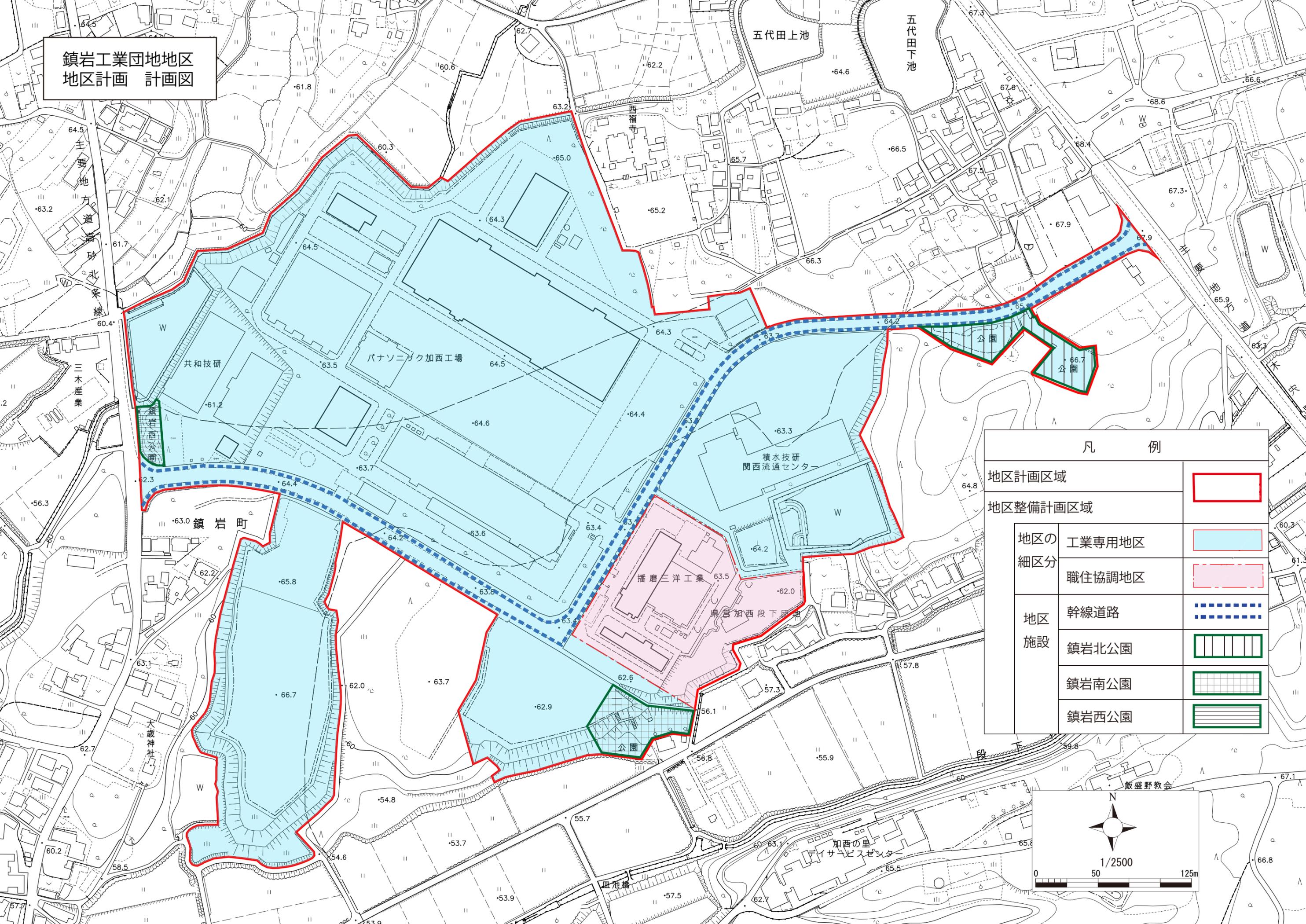
## 理由書

本地区計画は、鎮岩工業団地において、地区全体として一体的に秩序ある土地利用を維持・保全するため、建物の用途や配置等を制限することにより、適正かつ合理的に土地利用を推進し、生産環境の利便性を図ること、併せて、職住調和地区において住宅と工場が共存を図ることを目的としている。

既存工場用地と県営住宅跡地の有効活用を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、車両出入口の数及び緑化率の最低限度を変更する。



鎮岩工業団地地区  
地区計画 計画図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
地区の 細区分	工業専用地区	
	職住協調地区	
地区 施設	幹線道路	
	鎮岩北公園	
	鎮岩南公園	
	鎮岩西公園	

