

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更（加西市決定）

都市計画倉谷町産業公園地区地区計画を、次のように変更する。

名 称	倉谷町産業公園地区 地区計画	
位 置	加西市倉谷町字中屋敷、字大池ノ内及び字焼野の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 5.0ha	
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、加西市の南部に位置し、主要地方道高砂北条線に接し、山陽自動車道加古川北 I.C.より約 1 kmの距離に位置する等、市街化調整区域ではあるが、工場、運送事業所等に適した産業施設用地として必要な交通利便性に優れている。</p> <p>また、既存集落とは山林を挟んで約 200m離れているため、環境面で互いに影響を与えない産業施設の立地に適した位置にある。</p> <p>本地区計画は、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、既成開発地を良好な立地条件を活かした産業施設用地に、土地利用転換を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周囲に存する集落、山林、農地等の環境保全のため、緑地を適切な位置に配置し、建築物のゆとりある配置を行う。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の良好な環境を確保するため、区画道路及び緑地を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>工場、運送事業所等産業施設の立地を推進し、良好な生産・物流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、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、外壁の後退距離の限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>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。</p>



地区整備計画	地区	道路 (配置は計画図表示 のとおり)	名 称	幅 員	延 長
			区画道路 1 号	9 m	約 380m
	施設 の 配 置 及 び 規 模	緑地・公園 (配置は計画図表示 のとおり)	名 称	面 積	
			緑地 1 号 緑地 2 号 緑地 3 号	約 13,500 m ² 約 1,350 m ² 約 70 m ²	
	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。</p> <p>(1) 工場その他これに類するもの（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）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>(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>		
敷地面積の最低限度		2,000 m ²			
建築物の高さの 最高限度		20m			
外壁の後退距離 の限度		<p>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。</p>			
建築物等の形態 又は色彩		<p>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。</p>			

		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、概ね彩度4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、概ね彩度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、概ね彩度2以下とする。</p>
		屋外広告物	<p>自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり2箇所以内とする。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。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設置するかき又はさくは、生け垣又は透視可能なフェンス等、周辺環境との調和に配慮したものとする。</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







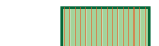
加西市では、地域振興と職住近接のまちづくりを目指すために、新たな産業施設用地の確保が喫緊の課題となっているが、市街化区域でまとまった産業施設用地を確保することが困難な状況である。

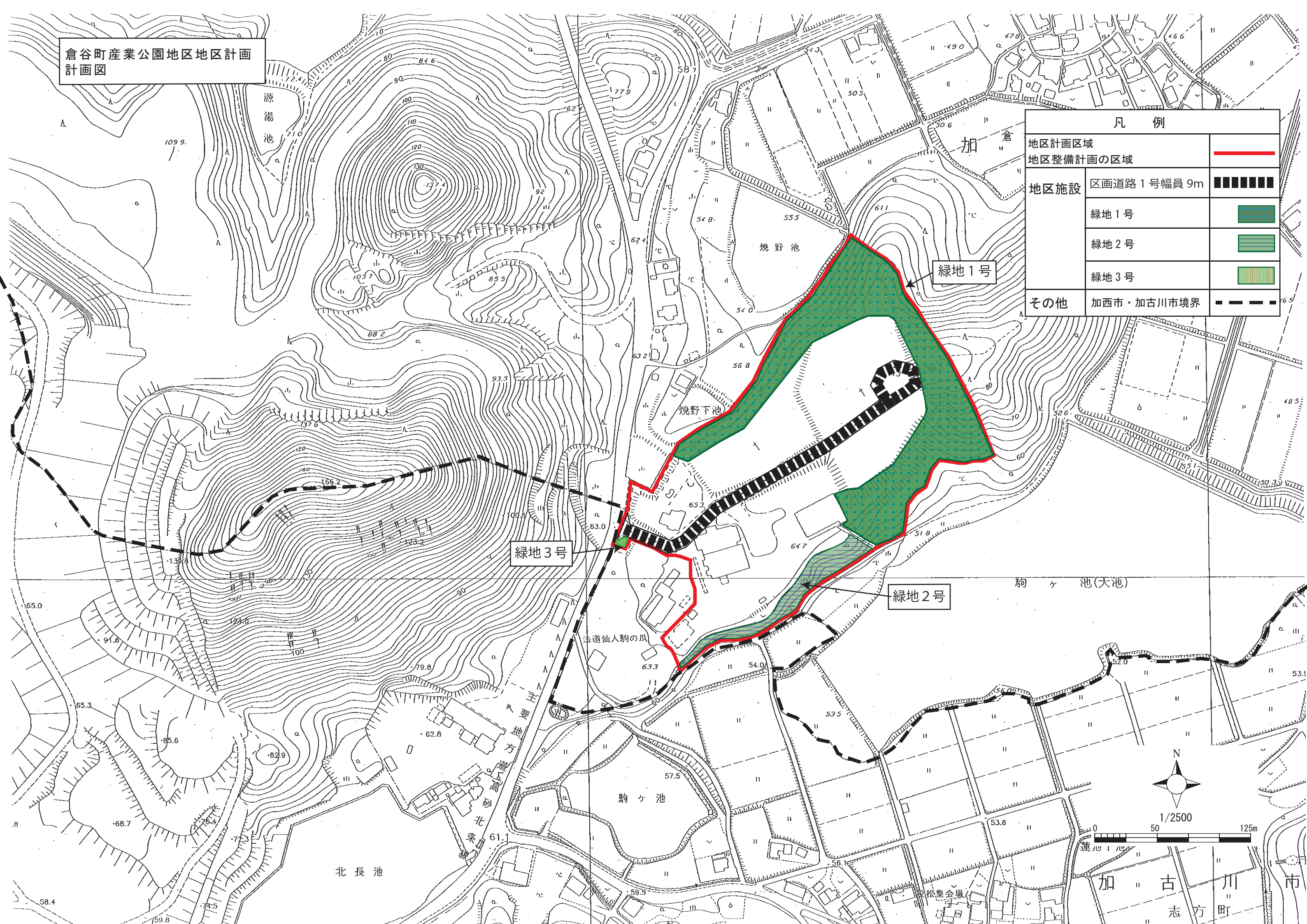
本地区は、加西市の南部に位置し、主要地方道高砂北条線に接し、山陽自動車道加古川北I.C.より約1kmの距離に位置する等、市街化調整区域であるが、工場、運送事業所等に適した産業施設用地として必要な交通利便性に優れている。

本地区計画は、上位計画に基づく適切な位置に存する区域における適切な目的に沿った計画により、既成開発地の土地利用転換を図ることで、市街化調整区域として適切かつ良好な産業施設立地環境の構築と、周辺地域の良好な居住環境の維持を目標として定めたが、効率的な事業環境を構築するために地区施設である道路計画の変更が必要となったため、区画道路1号の配置を見直す。



倉谷町産業公園地区地区計画
計画図

凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画の区域	
地区施設	区画道路 1号幅員 9m 
	緑地 1号 
	緑地 2号 
	緑地 3号 
その他	加西市・加古川市境界 



緑地 1号

緑地 3号

緑地 2号



1/2500



加古川市
志方町