

計画書

東播都市計画地区計画の決定（加西市決定）

都市計画繁昌町国道 372 号沿線第 2 期地区地区計画を、次のように決定する。

名 称		繁昌町国道 372 号沿線第 2 期地区地区計画	
位 置		加西市繁昌町の一部	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		約 37.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標		平成 30 年 3 月に区域区分の見直しにより工業地域として市街化区域に編入された地区に隣接するなど産業地としてポテンシャルの高いこの地区を、産業振興と加西に住んで働ける就労支援を図るための産業拠点的形成することを目標とする。
	土地利用の方針		産業地として魅力ある生産物流環境を形成するため、秩序ある土地利用を推進する。
	建築物等の整備の方針		周辺環境との調和に配慮した、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。
地区整備計画	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、この地区計画の決定告示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) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (5) 研究所その他これに類するもの (6) 貨物自動車運送事業の用に供するもの (7) 自動車車庫（駐輪場を含む。） (8) 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 m²以内のもの (9) 住宅（この地区計画区域、繁昌町国道 372 号沿線地区地区計画区域又は加西東産業団地地区地区計画区域のいずれかに存する事業所に従事する者の居住の用に供するもの）、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (10) バスの停留所の上家 (11) 休憩所又は公衆便所 (12) ごみ置き場の上家 (13) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	主たる建築物の用途が工場の用途に供するものは 1,000 m²、それ以外の用途に供するものは 180 m²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又は現に建築、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。
		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 m²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、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、この規定は、適用しない。 （1）敷地面積が 1,000 m²以上 10,000 m²未満の場合 1 m 以上 （2）敷地面積が 10,000 m²以上の場合 2 m 以上
		建築物等の形態	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

		又は色彩	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、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、この規定は、適用しない。	
		外壁及び屋根の色彩	(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6以下とする。 (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。 (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。	
		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、この規定は、適用しない。	
	土地利用に関する事項		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、その面積の過半を敷地境界に沿って設置するよう努めるものとする。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由書

加西市では、上位計画に基づいた産業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。本市の市街化区域に存する産業団地は完売しており、新たな産業用地として平成 30 年度から事業に着手している加西インター産業団地においても進出企業が続々と決まっており、近い将来、まとまった産業施設用地が不足することが確実となっている。

国道 372 号沿線で利便性の高い本地区周辺では、平成 30 年 3 月に区域区分の見直しにより工業地域として市街化区域へ編入されたが、現在は市街化区域内に産業用地は残っていない。

市都市計画マスタープランでは、市街化区域を含む本地区周辺一体の地域を、産業拠点及び土地活用促進地区として位置づけており、産業施設の立地誘導、更なる集積を図るとしている。

本地区計画は、既存事業所集積地に隣接する製造業及び物流業の立地に優れた条件を有する地区において、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の新しい産業拠点形成を計画的に進めることを目標として決定する。