

# 計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（西脇市決定）

都市計画日野地区地区計画を次のように決定する。

名 称	日野地区地区計画	
位 置	西脇市西田町字名草甲、字浦之元甲、富吉南町字沖田、字浦之元の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 2.9ha	
地区計画の目標	<p>当地区は市北西部に位置し、都市計画道路重春安田線に面した利便性の高い地区であり、西脇市都市計画マスタープランにおいては生産エリア及び地域拠点に位置付けられている。</p> <p>しかしながら、既存施設の撤退等により低未利用地が目立ち始め、地域の活力低下とともに、小規模な土地利用による不良な街区が形成されることが危惧されている。</p> <p>当地区計画は、周辺集落の住環境の保全及び活力の維持を図るとともに、地域産業をけん引する工場等の集約を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	小規模な土地利用を規制し、地区計画区域境界に緑地を配置するなど周辺集落における住環境の保全を図りつつ、幹線道路沿道の立地条件を生かし、製造業を中心とした工業又は流通業と、地域住民の日常生活を支える商業等の産業の立地を誘導する。
	建築物等の整備の方針	製造業を中心とした工業施設又は流通業施設と、地域住民の日常生活を支える商業施設を誘導するに当たり、周辺集落の住環境の保全を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。

地区整備計画	建築物等の制限に関する事項	区分	名称	産業誘導地区
			面積	約 2.1ha
		建築物等の制限	建築物の制限	<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。</p> <p>1 次の各号に掲げる事業を営む工場（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げるものを除く。）</p> <p>(1) 釣針関連産業</p> <p>(2) 日本標準産業分類の中分類で、食料品製造業、飲料・たばこ・飼料製造業、繊維工業、衣服・その他繊維製品製造業、非鉄金属製造業、金属製品製造業、一般機械器具製造業、電気機械器具製造業、情報通信機械器具製造業、電子部品・デバイス製造業、輸送用機械器具製造業、精密機械器具製造業</p> <p>2 日本標準産業分類の中分類で、倉庫業及び運輸に附帯するサービス業の用途に供するもの</p> <p>3 店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えないもの（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（へ）項第3号並びに（り）項第2号及び第3号に掲げるものを除く。）</p> <p>4 前3項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		主たる建築物の用途が建築物等の用途の制限の事項の第1項及び第2項に掲げるものは4,000平方メートル、その他のものについては2,500平方メートルとする。
		建築物等の高さの最高限度		12メートル
	壁面の位置制限		敷地面積4,000平方メートル以上の土地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、地区計画の区域の境界となる敷地境界線及び道路との境界線までの水平距離は3メートル以上とする。	

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>「建築物等の形態」又は「色彩及び意匠」については、次のとおりとする。</p> <p>1 形態</p> <p>(1) 壁面設備 給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずる。</p> <p>(2) 屋上設備 壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずる。覆い措置ができない場合は、通りから見えにくい位置に設置する。</p> <p>(3) 低層部 長大で無窓など単調な壁面を作らないよう努める。</p> <p>2 色彩</p> <p>(1) 外壁 基調となる色は、周辺の景観と調和するよう努める。その範囲は、マンセル色票系においておおむね次のとおりとする。 ア R（赤）、YR（橙）、Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 イ その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 上記にかかわらず、各面の屋根を含む見付面積（鉛直投影面積）の1/20以下の範囲に使用する場合はこの限りでない。</p> <p>(2) 屋根 外壁色に準ずる。</p> <p>3 前2項の規定は、この地区計画の決定告示の際、現に存する建築物で、外観の過半にわたる形態又は色彩その他の意匠の変更を行わないものに対しては適用しない。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>1 建築物の敷地の緑化率の最低限度は、10パーセントとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地に対しては適用しない。</p> <p>(1) この地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の敷地</p> <p>(2) 当該建築物に工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく緑化の基準が定められている建築物の敷地</p> <p>2 緑地は敷地境界に沿って配置し、主に高木を植栽するよう努めること。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設置する垣又はさくは、生け垣、透視可能なフェンス等、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>ただし、地区計画の決定告示の際、現に存するものに対しては、当該規定は適用しない。</p>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

## 理 由 書

当地区は市北西部に位置し、過去に既存宅地制度を利用して、工場及び店舗等が建設された地区である。しかし、既存宅地制度が廃止され、土地の利活用が限定されたことにより低未利用地が目立ち始め、地域の活力低下とともに、小規模な土地利用による不良な街区が形成されることが危惧されている。

一方で、都市計画道路重春安田線に面した利便性の高い地区であり、西脇市都市計画マスタープランにおいては生産エリア及び地域拠点に位置付けられており、工業、流通業、商業等の産業を誘導することにより、地域の活力維持が期待できる。

よって、当地区において周辺集落の住環境を保全しつつ、製造業を中心とした工業又は流通業と、地域住民の日常生活を支える商業等の産業を誘導し、大規模な低未利用地の活用及び不良な街区の形成の防止を図るため、地区計画を定める。