

計 画 書

東播都市計画地区計画の決定（西脇市決定）

都市計画上比延工場公園地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上比延工場公園地区地区計画	
位 置	西脇市上比延町字東脇、字馬渡里、字下掛り、字野滝、字中通り、字イヤコイ、及び字良平垣内の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約23.3ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、市北東部の山間に位置し、一部に既に工場が立地している地区である。</p> <p>当地区において、地域の活性化と雇用の確保のために新たな工業団地を整備することとし、周辺の豊かな自然環境や景観と調和した工場街区の形成を図ることを目標とする。</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	「産業地区」と「公益施設地区」に区分し、「産業地区」では周辺の環境や景観と調和した工場街区を形成し、「公益施設地区」では公園等の環境を保全する。
	地区施設の整備の方針	地区内の幹線道路として幅員9m以上の道路を配置する。 また、新たに緑地を設けると共に既存の公園の維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>1 産業地区</p> <p>周辺の豊かな自然環境や景観と調和した工場街区を形成するとともに、その保全を図るため、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、色彩及び意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限に関する事項を定める。</p> <p>2 公益施設地区</p> <p>公園等、より環境の保全が必要な区域について、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造について制限を行う。</p>

地区 整備 計画	地区施設 の配 置及び 規模	道路	幅員 9 m以上 延長約730m 面積約0.7ha(計画図表示のとおり)		
		緑地	2箇所 面積約0.5ha(計画図表示のとおり)		
地区 整備 計画	建 築 物 等 の 制 限 に 関 す る 事 項	区 分	名称	産業地区	公益施設地区
			面積	約 22.3 ha	約 1.0 ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	建築することができる建築物は、以下に掲げるものとする。 工場及びこれに付属するもの ただし、建築基準法別表第2の(ぬ)項第1号に掲げる事業を営む工場、産業廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第4項に規定するものをいう。)及び使用済物品等(資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第1項に規定するものをいう。)の処理事業の用に供する建築物を除く。	建築することができる建築物は、以下に掲げるものとする。 建築基準法別表第2の(い)項第5号、第9号及び第10号に掲げる建築物
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	10,000平方メートル ただし、この地区計画の決定告示の際、下記のいずれかに該当する土地で本規定に適合しないものについて、一の敷地として使用する場合を除く。 (1)現に建築物の敷地として使用されている土地 (2)現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地	—
	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 制 限	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 制 限	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 制 限	20メートル	

	<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から、敷地境界線までの水平距離は以下のとおりとする。ただし、この地区計画の決定告示の際、現に存するもの及び、軒の高さ3メートル以下の守衛室その他これに類する建築物についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の区域の境界となる敷地境界線までの距離は、河川に接する側を除き、次表の左欄に示す敷地規模に応じ、右欄に示す距離以上とする。</p> <table border="1" data-bbox="504 815 928 1108"> <thead> <tr> <th>敷地の面積</th> <th>地区計画の区域の境界までの距離 (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 ha未満</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>5 ha以上</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 道路との境界線までの距離は、5メートル以上とする。</p>	敷地の面積	地区計画の区域の境界までの距離 (m)	5 ha未満	5	5 ha以上	10	<p>—</p>
敷地の面積	地区計画の区域の境界までの距離 (m)								
5 ha未満	5								
5 ha以上	10								
	<p>建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限</p>	<p>建築物等の形態、色彩及び意匠については、以下のとおりとする。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> <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に設置する。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</p>	<p>建築物等の形態、色彩及び意匠については、以下のとおりとする。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> <p>1 屋外広告物 区域内に設置できる屋外広告物は、兵庫県の屋外広告物条例施行規則第9条に規定する第2種禁止地域等に掲出できるものとする。</p>						

			<p>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概ね次のとおりとする。 ア R（赤）、YR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下 イ Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下 ウ その他の色相を使用する場合は、彩度2以下</p> <p>(2) 屋根 外壁色に準ずる</p> <p>3 屋外広告物 区域内に設置できる屋外広告物は、兵庫県の屋外広告物条例施行規則第9条に規定する第2種禁止地域等に掲出できるものとする。</p>	
	建築物の緑化率の最低限度		<p>建築物の敷地の緑化率の最低限度は20パーセントとする。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には適用しない。</p> <p>なお、当該建築物に工場立地法又は兵庫県の環境の保全と創造に関する条例に基づく緑化の基準が定められている場合を除く。</p> <p>緑地は、河川に接する側を除</p>	—

		く地区計画の区域の境界に沿って配置するよう努め、主に高木を植栽すること。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設置する垣又はさくは、生け垣又は透視可能なフェンス等、周辺環境と調和したものとする。 ただし、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。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書

西脇市では、地域の活性化と雇用の確保のため新たな企業の誘致を行う必要があり、企業の需要に速やかに対応できる工業用地の確保が必要となっている。しかし、本市の市街化区域内で新たな大規模工業用地を確保することは困難な状況にある。

本地区は、主要地方道西脇篠山線及び市道鹿野上比延線の沿道に位置し、市街化調整区域内であるが、開発許可制度の活用等により地区内の一部に既に工場が立地し、一定の都市基盤整備も行われている。

そこで、本地区において、地域の活性化と雇用の確保のため新たな工業団地を整備することとし、隣接する集落の住環境を保全し、周辺の豊かな自然環境や景観と調和した工場街区を形成するため、既存の工場敷地も含めた区域を対象に本地区計画を決定するものである。