

令和7年度 第3回加東市都市計画審議会 次第

日 時：令和8年3月13日（金）

午後1時30分から

場 所：加東市役所301・302会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 市長あいさつ

4 会議録署名委員の指名（2名）

5 議事事項

（1）東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

（2）区域区分廃止に向けた検討について（報告）【非公開】

6 事務連絡

7 閉 会

令和7年度 第3回加東市都市計画審議会

資料一覧

次第5 議事事項

議事(1)

東播都市計画地区計画の決定について(加東市決定) (諮問)

資料1

諮問書・計画書・理由書・総括図・計画図

別紙1

議事(2)

区域区分廃止に向けた検討について(報告) 【非公開】

資料2



令和7年度 第3回 加東市都市計画審議会

(1) 東播都市計画地区計画の決定について (加東市決定) (諮問)

令和8年3月13日 (金)

1

地区計画策定（産業団地創出）に至る経緯



主な現状・課題

- ◆ 将来にわたり活力あるまちを維持していく上においては、生産年齢人口（15～64歳）や年少人口（0～14歳）の減少に歯止めをかけていく必要がある。
※特に20代を中心とした若年層の転出超過が続いており、若い世代の地元定着のための魅力ある働く場を創出していく必要がある。
- ◆ 本市の農業従事者の大半が兼業農家となっており、農業従事者だけでなく、担い手にもなり得るその家族が、居住地の近くで安定した農外所得を獲得できる環境（働く場）を創出していく必要がある。
- ◆ 一定の企業ニーズはあるものの、市内にある既存の工業団地が完売している。

方針（上位計画）

● 第2次加東市総合計画 後期基本計画

「企業立地の促進や雇用の創出を図るとともに、地域農業を維持するため、（中略）産業団地用地の創出に取り組みます。」

● 加東市都市計画マスタープラン

「安定的な雇創出、地域産業の活性化と定住・移住促進を図るため、

社地域において、新たな工業団地の整備を推進します。」

- 市の財政的負担の抑制を図るとともに、ニーズに応じたスピード感のある整備を行う必要があることから、官民連携での整備を基本に検討する。

事業者から市へ山国地区（市街化調整区域）における産業団地開発の提案
⇒ 提案事業者と連携し実現可能性を検討（市街化調整区域における地区計画）

2

地区計画とは



良好な都市環境の整備と保全を図るために、ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かいルールを定めることができる制度

○地区計画で定められるルール

- ① 地区施設（道路、公園、広場など）の配置
- ② 建物の建て方や街並みのルール
（用途、建ぺい率、容積率、最低敷地面積、最低建築面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠、緑化率など） 等

○地区計画を定められる地区

- ① 用途地域内
- ② 用途地域外で次のいずれかに該当するもの
 - イ 計画的開発（予定）区域
 - ロ 不良街区環境形成の恐れのある区域
 - ハ 優れた街区環境が形成されている区域

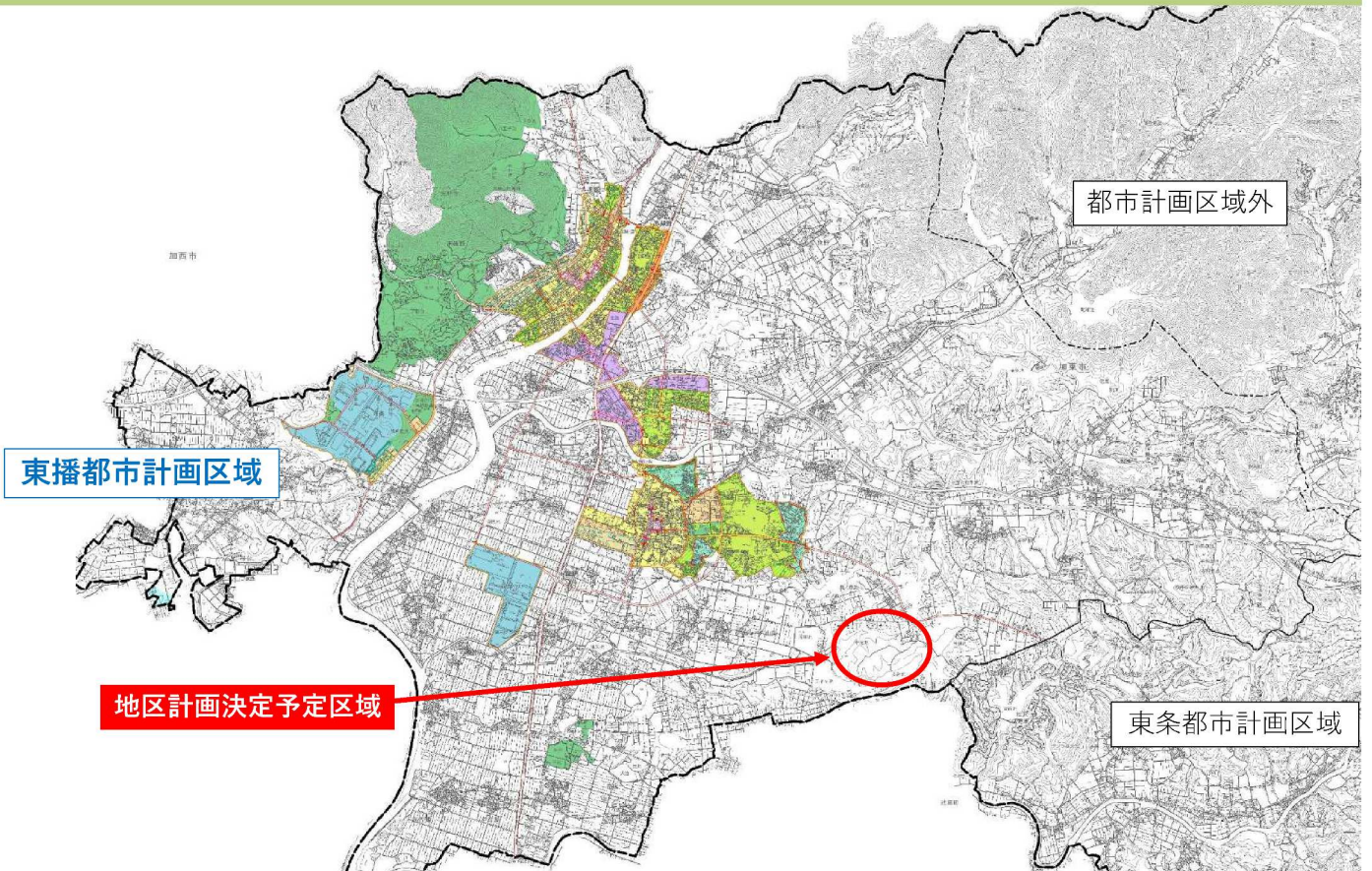
●加東市における地区計画

社地域	滝野地域	東条地域
宮ノ下地区（街） 矢ノ元地区（調）	河高西地区（街） 高岡地区（街） 下ノ山地区（調）	南山地区（非） 天神東拵鹿谷地区（非） 天神西地区（非）

※（街）市街化区域 （調）市街化調整区域 （非）非線引き都市計画区域

3

地区計画決定予定区域の位置図



4

地区計画決定予定区域の位置図



5

地区計画の概要

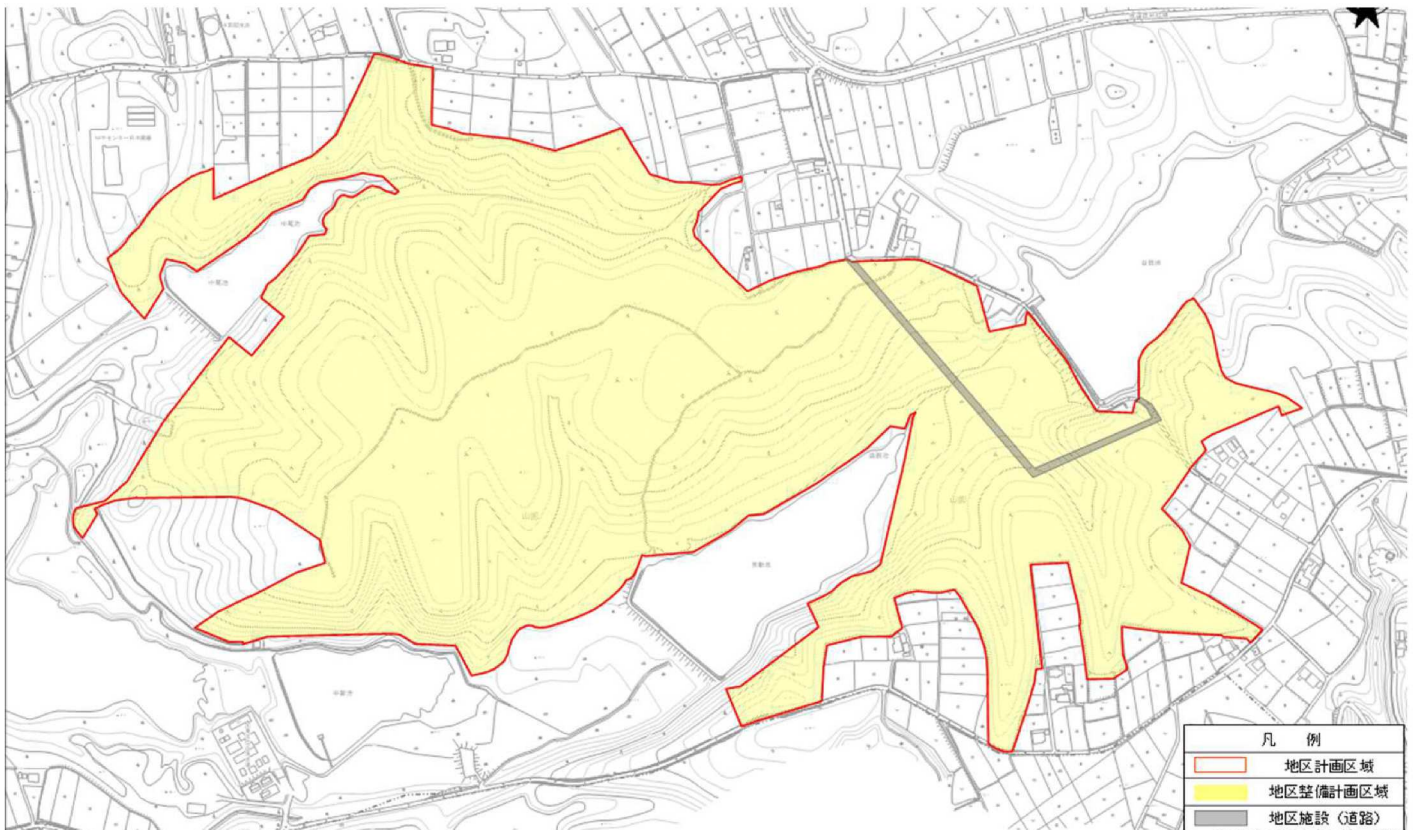


名称	山国地区地区計画	面積	約46.6ヘクタール
目標	<p>本地区は、加東市の中央部に位置し、社地域と東条地域を結ぶ地域間連携軸である県道厚利社線に近接しており、また、中国縦貫自動車道滝野社I.Cへのアクセスも良好であり、工場、運送事業所等の産業施設用地として必要な交通利便性に優れた地区である。</p> <p>また、既存集落とは山林を挟んで離れているため、環境面で互いに影響を与えない産業施設の立地に適した位置にある。</p> <p>ただし、田園景観の背景となっている山林や谷間の池を有する自然豊かな地区であるため、産業団地の立地においては、既存山林の適切な保全・維持管理による緑地の確保とともに、周辺環境との調和や近接する主要道路からの展望等への配慮に努める。</p> <p>本地区計画は、地区の立地条件を活かし、生産、流通施設等の導入を図ることで、新たな雇用を創出し、活力あるまちづくりを推進す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	<p>周辺地域の自然環境にも配慮しつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かした、産業地として秩序ある土地利用を推進する。</p> <p>また、既存周辺集落への環境負荷低減に資する緩衝緑地としての山林の保全や新たな緑地の創出により、自然環境と調和した造成に努める。</p>		
地区施設の整備方針	本地区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路を適正に配置する。		
建築物等の整備の方針	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、建築物の敷地の面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の色彩の制限を定める。		
地区整備計画区域			
地区施設	道路：幅員9メートル以上、延長約500m（計画図表示のとおり）		

6



建築物に関する事項	
用途の制限	<p>建築物することができる建築物は、次に掲げるもの（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項第2号に掲げる建築物を除く。）とする。</p> <p>(1) 工場（法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>(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を除く。）</p> <p>(3) 倉庫及び車庫</p> <p>(4) 研究所その他これに類するもの</p> <p>(5) 貨物自動車運送業の用に供するもの</p> <p>(6) 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あって、これら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に従事する者の利用に供するもののうち、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</p> <p>(7) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿であって、これら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に従事する者の居住の用に供するもの</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>
敷地面積の最低限度	1,000㎡とする。ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物、住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用に供する建築物については、この限りではない。
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道路境界線までの距離は5m以上、道路境界線以外の敷地境界線までの距離は2m以上とする。
色彩	<p>建築物の色彩については、周辺環境との調和に配慮したものとし、外壁及び屋根の色彩は次のとおりとする。</p> <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、彩度6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、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、彩度2以下とする。</p>



地区計画決定までのスケジュール



	令和7年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
地区計画の決定	下協議					関係機関協議		知事協議			案の公告・縦覧（2月～3月）	加東市都市計画審議会（諮問・答申）（本日）	決定告示（3月）
		山国地区説明会（5月）					素案の公告・縦覧（10月）						



諮問第22号

加東市都市計画審議会

東播都市計画地区計画の決定について（加東市決定）（諮問）

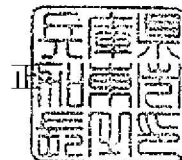
みだしの件について、下記のとおり決定したいので、都市計画法（昭和43年法律第10号）第19条第1項の規定により諮問します。

記

決定位置	加東市山国の一部
決定内容	別紙計画書のとおり

令和8年2月16日

加東市長 岩 根



計画書

東播都市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画山国地区地区計画を次のように決定する。

名 称	山国地区地区計画	
位 置	加東市山国字中尾及び字ソフカ谷の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約46.6ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、加東市の中央部に位置し、社地域と東条地域を結ぶ地域間連携軸である県道厚利社線に近接しており、また、中国縦貫自動車道滝野社 I.C へのアクセスも良好であり、工場、運送事業所等の産業施設用地として必要な交通利便性に優れた地区である。</p> <p>また、既存集落とは山林を挟んで離れているため、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>ただし、田園景観の背景となっている山林や谷間の池を有する自然豊かな地区であるため、産業団地の立地においては、既存山林の適切な保全・維持管理による緑地の確保とともに、周辺環境との調和や近接する主要道路からの展望等への配慮に努める。</p> <p>本地区計画は、地区の立地条件を活かし、生産、流通施設等の導入を図ることで、新たな雇用を創出し、活力あるまちづくりを推進す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	<p>周辺地域の自然環境にも配慮しつつ、幹線道路沿道の立地条件を活かした、産業地として秩序ある土地利用を推進する。</p> <p>また、既存周辺集落への環境負荷低減に資する緩衝緑地としての山林の保全や新たな緑地の創出により、自然環境と調和した造成に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路を適正に配置する。</p>

	建築物等の整備の方針		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、建築物の敷地の面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の色彩の制限を定める。
地区整備計画区域	地区施設の配置及び規模	道路	幅員9メートル以上、延長約500メートル（計画図表示のとおり）
	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（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項第2号に掲げる建築物を除く。）とする。</p> <p>（1）工場（法別表第2（る）項第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>（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を除く。）</p> <p>（3）倉庫及び車庫</p> <p>（4）研究所その他これに類するもの</p> <p>（5）貨物自動車運送業の用に供するもの</p> <p>（6）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あって、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（主たる用途がこの地区計画区域に存する事業所に従事する者の利用に供するものに限る。）</p> <p>（7）住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（主たる用途がこの地区計画区域に存する事業所に従事する者の居住の用に供するものに限る。）</p> <p>（8）前各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の敷地の面積の最低限度	1,000㎡とする。ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物、住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用に供する建築物については、この限りでない。
		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道路境界線までの距離は5m以上、道路境界線以外の敷地境界線までの距離は2m以上とする。

		建築物等の色彩	建築物の色彩については、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。
		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、彩度6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、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、彩度2以下とする。</p>

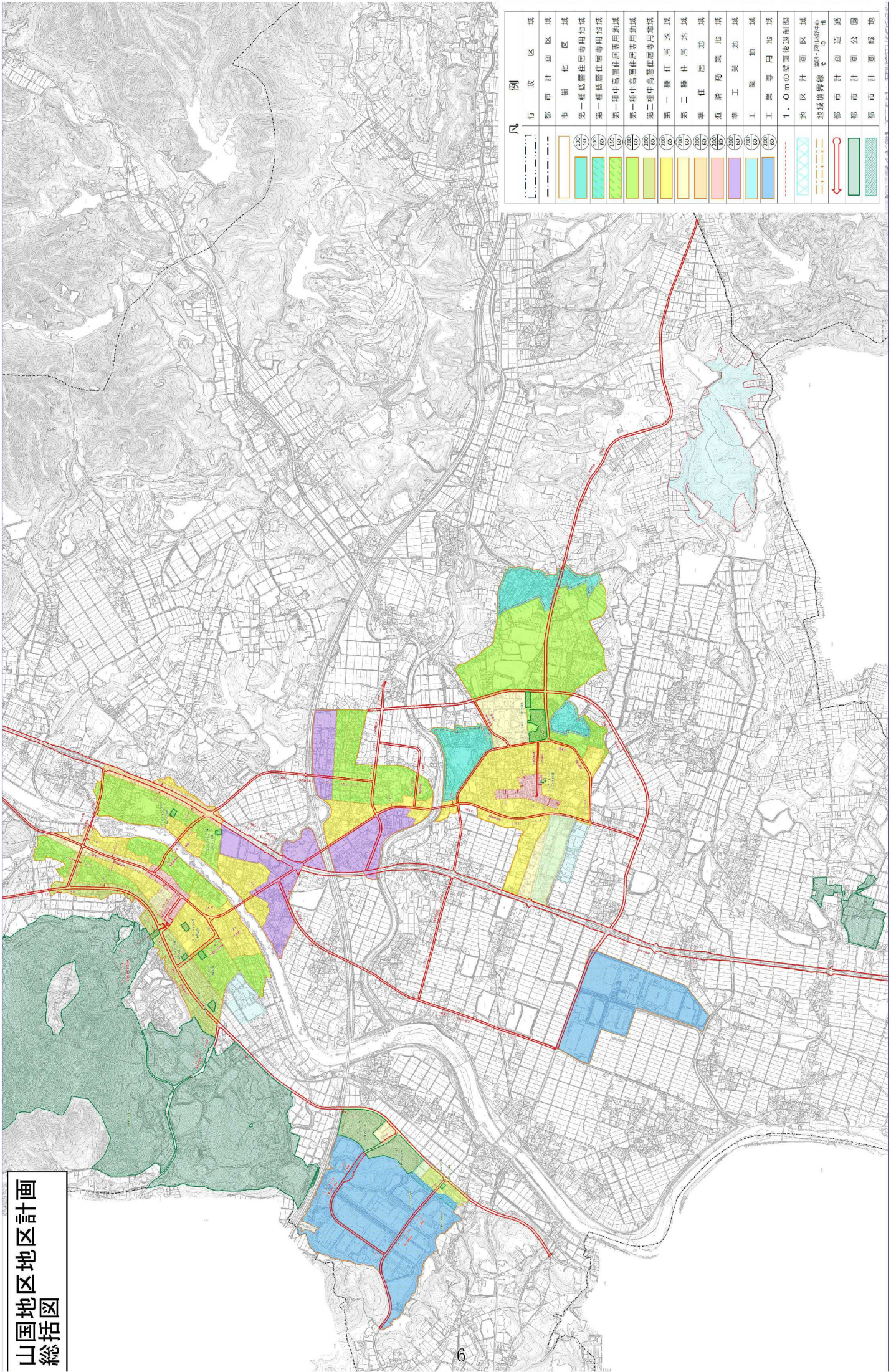
「区域は計画図表示のとおり」

理由書

本地区は、本市の中央部に位置し、県道厚利社線に近接しており、当該県道を通じて社地域や東条地域へのアクセスが容易であることに加え、中国縦貫自動車道滝野社 I.C. へのアクセスも至便で、工場、運送事業所等の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、交通利便性に優れ、周辺の住環境への影響が少ない地区において、上位計画で掲げている産業団地を創出し、企業立地の促進や雇用の創出を図るため、工業的土地利用を促進することを目的として決定する。

山国地区地区計画
総括図

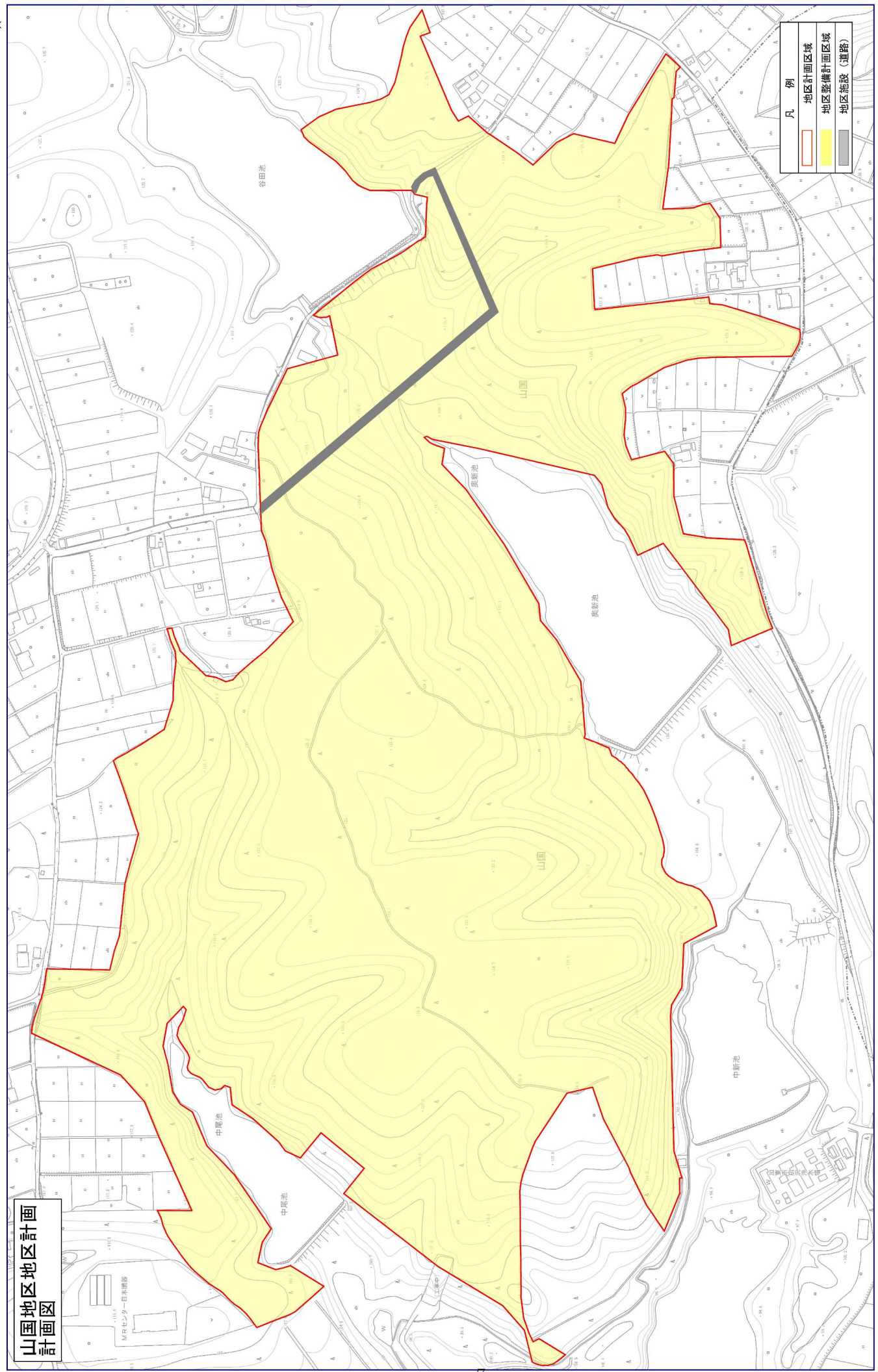


凡例

[---]	行政区域
[---]	都市計画区域
[---]	市街化区域
[00/90]	第一種低層住居専用地域
[00/90]	第一種住居専用地域
[00/90]	第一種中高層住居専用地域
[00/90]	第一種中高層住居専用地域
[00/90]	第一種中高層住居専用地域
[00/90]	第一種住居地域
[00/90]	第二種住居地域
[00/90]	準住居地域
[00/90]	近隣商業地域
[00/90]	工業地域
[00/90]	工業専用地域
[---]	1.0mの等高線後退制限
[---]	地区計画区域
[---]	地域境界線
[---]	都市計画道路
[---]	都市計画公園
[---]	都市計画緑地



山国地区地区計画
計画図



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設 (道路)



1/2,500