

計 画 書

東条都市計画地区計画の決定（加東市決定）

都市計画天神東掬鹿谷地区地区計画を次のように決定する。

名 称	天神東掬鹿谷地区地区計画	
位 置	加東市天神字馬場ノ脇、字竹藤及び字上郷の各一部並びに掬鹿谷字西吉田及び字沖溝の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約8.9 ha	
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、加東市東部の既成市街地である天神地域の東部に位置し、近接する中国自動車道ひょうご東条インターチェンジからのアクセス道路が整備されるなど、交通条件に恵まれた地区である。 加東市天神東掬鹿谷土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、地域産業の振興により地域雇用や地域の活性化を図るとともに、周辺環境と調和のとれた良好な住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	当地区には、地場産業等の工場や商業施設、農協等地域の生活に密着した施設が立地している。 現況の施設を活かした地域振興を図るとともに、利便性のある良好な住環境を整備するため、次のように土地利用方針を定めるものとする。 1. 一般住宅地区 職・住近接型のまちづくりを目指した住環境の形成と誘導 2. 地域生活利便地区 地域の生活拠点となる商業や生活利便施設の保全及び誘導 3. 地域産業振興地区 既存工場等の機能の保全及び今後の振興を図る施設の誘導
	地区施設の整備方針	当地区の健全な土地利用の増進と良好な住環境を形成するため、地区内に道路、公園を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	(1) 建築物等の用途混在による地域環境の悪化を防ぎ、健全な地域環境の形成を図るため、建築物等の用途制限を定める。 (2) 良好な住環境を確保するため、敷地面積の最低制限、建築物等の高さの制限を定める。 (3) ゆとりある空間の創出と隣接地への環境阻害を防ぎ、住民間の良好な関係を守るため、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠の制限を定める。また、道路に接するかき又はさくの構造の制限を行う。
	その他の整備方針	周辺の自然環境等に配慮しつつ、良好な都市景観の形成を図るため、土地区画整理事業によって整備された敷地高を変えることのないよう留意するとともに、道路等に面する敷地において擁壁を設置する際には、勾配を設けるなどの配慮に努めるものとする。

	地区 の細 区分	細区分 の名称 細区分 の面積	一般住宅地区	地域生活利便地区	地域産業振興地区	
					(A)	(B)
					約 1.2 ha	約 1.5 ha
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	第一種住居地域の用途制限に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 畜舎	近隣商業地域の用途制限に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 畜舎 2) 建築基準法別表第二(に)項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3) 同法別表第二(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 4) 同法別表第二(に)項第五号に掲げる自動車教習所の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 5) 同法別表第二(ほ)項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 同法別表第二(ほ)項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの 7) 同法別表第二(へ)項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場又は観覧場(床面積3,000平方メートル以下の集会所を除く。) 8) 同法別表第二(と)項第二号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの 9) 同法別表第二(と)項第三号に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場 10) 同法別表第二(と)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 11) 同法別表第二(と)項第六号に掲げる建築物のうち、店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの	準工業地域の用途制限に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 畜舎 2) 建築基準法別表第二(に)項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3) 同法別表第二(に)項第四号に掲げるホテル又は旅館 4) 同法別表第二(に)項第五号に掲げる自動車教習所 5) 同法別表第二(ほ)項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6) 同法別表第二(ほ)項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの 7) 同法別表第二(へ)項第三号に掲げる劇場、映画館、演芸場又は観覧場 8) 同法別表第二(と)項第六号に掲げる建築物のうち、店舗、飲食店、展示場、遊技場、その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの 9) 同法別表第二(ち)項第二号に掲げるキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 10) 同法別表第二(り)項第三号に掲げる事業を営む工場のうち次に掲げる事業を営む工場 (一)玩具煙火の製造 (二)アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。) (三)引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付(赤外線を用いるものを除く。) (五)絵具又は水性塗料の製造	工業地域の用途制限に準ずる。ただし、次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1) 畜舎 2) 建築基準法別表第二(に)項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3) 同法別表第二(に)項第五号に掲げる自動車教習所 4) 同法別表第二(ほ)項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5) 同法別表第二(ほ)項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの 6) 同法別表第二(ぬ)項第一号に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場のうち次に掲げる事業を営む工場 (一)火薬類取締法(昭和25年法律第百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造 (二)消防法(昭和23年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。) (三)マツチの製造 (四)ニトロセルロース製品の製造 (五)ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニオレーヨンの製造 (六)合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。) (九)木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。) (十)石炭ガス類又はコークスの製造 (十一)可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。) (十二)圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)

	地区 の細 区分	細区分 の名称 細区分 の面積	一般住宅地区	地域生活利便地区	地域産業振興地区	
					(A)	(B)
					約 1.2 ha	約 1.5 ha
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	約 5.1 ha	約 1.1 ha	(六) 出力の合計が0.75キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付 (七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (八) 骨炭その他動物質炭の製造 (八の二) せっけんの製造 (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 (八の四) 手すき紙の製造 (九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (十) ばろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 (十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの (十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの (十三の二) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの (十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造 (十五) 活字若しくは金属工業品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルをこえないつば又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鋳造を除く。) (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつば又はほうろう鉄器の製造 (十七) ガラスの製造又は砂吹 (十七の二) 金属の溶射又は砂吹 (十七の三) 鉄板の波付加工 (十七の四) ドラムかんの洗浄又は再生 11) 同法別表第二(リ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの	(十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸着鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸 アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造 (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造 (十七) 肥料の製造 (十八) 製紙(手すき紙の製造を除く。)又はパルプの製造 (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 (二十) アスファルトの精製 (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りがすを原料とする製造 (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造 (二十三) 金属の溶融又は精練(容量の合計が50リットルをこえないつば若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工業品の製造を目的とするものを除く。) (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業(グラインダーを用いるものを除く。)、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造 (二十八) 鍛造機(スプリングハンマーを除く。)を使用する金属の鍛造 (二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造 (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎 (三十一) (一) から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

地区 の細 区分	細区分 の名称	一般住宅地区	地域生活利便地区	地域産業振興地区	
	細区分 の面積			(A)	(B)
		約 5.1 ha	約 1.1 ha	約 1.2 ha	約 1.5 ha
地区 整備計画	建築物の敷地面積の最低制限	190㎡ ただし、この地区計画決定の際、現に存する敷地の全部を一の敷地として使用する場合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敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの ロ) 物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの ハ) 住宅に附属する自動車車庫等の建築物で、外壁を有しない部分が連続して4m以上で、かつ、地階を除く階数が1であるもの ニ) 地区計画決定の際、現に存する建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替え又は敷地境界線からの距離が1m以上の部分で増築若しくは改築をするもの			
	建築物等の高さの最高制限(斜線の制限)	建築物の当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたものとする。	-	-	-
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠、色彩等については兵庫県景観の形成等に関する条例(昭和60年兵庫県条例第17号)第22条第1項の大規模建築物等景観基準のうち、「自然・田園景観ゾーン」に準じるものとする。			
	かき又はさくの構造の制限	道路、歩行者専用道路に面する部分のへい、かき又はさくは、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとする。(生垣を支える高さ0.6m以下の腰積み及び併設されるネット、フェンスを含む。)ただし、当該道路境界線から0.6m以上後退し、道路との間を緑地又は、オープンスペースとした場合、又は景観に配慮した塀等はこの限りではない。			

「区域、地区整備計画の区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

理由

加東市天神東椅鹿谷土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、地域産業の振興を図りつつ周辺環境と調和のとれた良好な居住環境を形成するため、本案のとおり決定する。