

## 計画書

### 東播都市計画用途地域の変更（加西市決定）

都市計画用途地域を、次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の后退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 31ha	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	5.3%
第二種低層住居専用地域	約 35ha	15/10 以下	6/10 以下		10m	6.0%
第一種中高層住居専用地域	約 29ha	15/10 以下	6/10 以下			5.0%
	約 41ha	20/10 以下	6/10 以下			7.0%
小計	約 70ha					12.0%
第二種中高層住居専用地域	約 32ha	20/10 以下	6/10 以下			5.5%
第一種住居地域	約 74ha	20/10 以下	6/10 以下			12.7%
第二種住居地域	約 60ha	20/10 以下	6/10 以下			10.3%
近隣商業地域	約 15ha	20/10 以下	8/10 以下			2.6%
	約 1.7ha	30/10 以下	8/10 以下			0.3%
小計	約 17ha					2.9%
準工業地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下			4.6%
工業地域	約 216ha	20/10 以下	6/10 以下			37.1%
工業専用地域	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下			3.6%
合計	約 583ha					100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

（ 理 由 ）

別添理由書のとおり

## 理由書

平成 30 年 3 月に策定した市都市計画マスタープラン及び市の政策で示している将来目指すべき都市像の実現のため、土地利用の現況、動向及び将来像を勘案し、良好な市街地形成と合理的な土地利用の推進を図るため、第 8 回東播都市計画区域区分の見直しに併せて用途地域を変更する。

下宮木・鶉野地区においては、既成工業市街地における産業地として魅力ある生産環境を維持した産業拠点を形成するため、用途地域を変更する。

加西工業団地地区及び加西東産業団地地区においては、既存産業団地における計画的な事業所拡張の支援と魅力的な事業所経営環境の構築を進めるため、用途地域を変更する。

(参考)

変更前後対照表 (加西市)

種類	面積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
	変更前	変更後				
第一種低層住居専用地域	約 31ha (5.7%)	約 31ha (5.3%)	10/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m
第二種低層住居専用地域	約 35ha (6.5%)	約 35ha (6.0%)	15/10 以下	6/10 以下		10m
第一種中高層住居専用地域	約 29ha 約 41ha	約 29ha 約 41ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下		
小計	約 70ha (12.9%)	約 70ha (12.0%)				
第二種中高層住居専用地域	約 32ha (5.9%)	約 32ha (5.5%)	20/10 以下	6/10 以下		
第一種住居地域	約 74ha (13.6%)	約 74ha (12.7%)	20/10 以下	6/10 以下		
第二種住居地域	約 60ha (11.1%)	約 60ha (10.3%)	20/10 以下	6/10 以下		
近隣商業地域	約 15ha 約 1.7ha	約 15ha 約 1.7ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下		
小計	約 17ha (3.1%)	約 17ha (2.9%)				
準工業地域	約 27ha (5.0%)	約 27ha (4.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
工業地域	約 143ha (26.3%)	約 216ha (37.1%)	20/10 以下	6/10 以下		
工業専用地域	約 54ha (9.9%)	約 21ha (3.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
合計	約 543ha (100.0%)	約 583ha (100.0%)				