

## 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 31ha	20/10 以下	6/10 以下			5.3%
小計	約 60ha					10.3%
第二種中高層住居専用地域	約 27ha	20/10 以下	6/10 以下			4.6%
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 75ha	20/10 以下	6/10 以下			12.9%
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

本地区は、加西市都市計画マスタープランで都市機能・交流エリアとして位置付けており、主要地方道三木宍粟線及び主要地方道高砂北条線の幹線道路が貫通するなど、加西市の中心地として好条件を活かした都市機能誘導を図っていくエリアとしている。また、令和3年3月に東播磨地域都市計画区域マスタープランにおいて、都市機能集積地区に位置付けられたところである。

平成31年4月の丸山バイパス開通及び令和2年7月の土地区画整理事業の完了による交通利便性の飛躍的な向上に加えて、令和4年4月の東高室地区における商業施設の開店により、本地区全体の土地利用促進が期待されている。一方で、地域経済を支えてきた企業の廃業による未利用地が発生していることから、未利用地への産業施設立地と後背地である住宅地の環境保全を図るため、用途地域を変更すると共に、用途地域境界を幅取りから地形地物に変更する。



(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 (5.3%)	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 (6.0%)	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 31ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下		
小計	約 70ha (12.0%)	約 60ha (10.3%)				
第二種中高層住居専用地域	約 32ha (5.5%)	約 27ha (4.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
第一種住居地域	約 74ha (12.7%)	約 74ha (12.7%)	20/10 以下	6/10 以下		
第二種住居地域	約 60ha (10.3%)	約 75ha (12.9%)	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 (2.9%)	約 17ha (2.9%)				
準工業地域	約 27ha (4.6%)	約 27ha (4.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
工業地域	約 216ha (37.1%)	約 216ha (37.1%)	20/10 以下	6/10 以下		
工業専用地域	約 21ha (3.6%)	約 21ha (3.6%)	20/10 以下	6/10 以下		
合計	約 583ha (100.0%)	約 583ha (100.0%)				