

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 26ha	20/10 以下	6/10 以下			4.5%
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 75ha	20/10 以下	6/10 以下			12.9%
近隣商業地域	約 28ha	20/10 以下	8/10 以下			4.8%
	約 1.7ha	30/10 以下	8/10 以下			0.3%
小計	約 30ha					5.1%
準工業地域	約 28ha	20/10 以下	6/10 以下			4.8%
工業地域	約 203ha	20/10 以下	6/10 以下			34.8%
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、主要地方道三木穴栗線及び県道豊富北条線の幹線道路が結節する高い交通利便性を有している。令和5年3月に策定した加西市都市計画マスタープランでは本地区を商業拠点と位置づけ、中心市街地としての好条件を活かした商業機能形成を図っていくエリアとしている。また、令和3年3月に策定された東播磨地域都市計画区域マスタープランにおいても、都市機能の維持・充実を図る都市機能集積地区に位置付けられている。

三洋電機の撤退後、本地区においては商業地への土地利用転換を進め、現在では大規模商業施設をはじめ店舗や事務所などが立地し土地利用転換が一定進んだため、実態に合わせて近隣商業地域として用途変更を行う。



(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 31ha	約 29ha 約 31ha	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下		
小計	約 60ha (10.3%)	約 60ha (10.3%)				
第二種中高層住居専用地域	約 27ha (4.6%)	約 26ha (4.5%)	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 75ha (12.9%)	約 75ha (12.9%)	20/10 以下	6/10 以下		
近隣商業地域	約 15ha 約 1.7ha	約 28ha 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 30ha (5.1%)				
準工業地域	約 27ha (4.6%)	約 28ha (4.8%)	20/10 以下	6/10 以下		
工業地域	約 216ha (37.1%)	約 203ha (34.8%)	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%)				