

計 画 書

山崎都市計画用途地域の変更（宍粟市決定）

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	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度	備考
第1種低層住居専用地域	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
小 計	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
第2種低層住居専用地域	約 40 ha	15/10以下	6/10以下	ー	10m	
小 計	約 40 ha	ー	ー	ー	ー	
第1種中高層住居専用地域	約 22 ha	15/10以下	6/10以下	ー	ー	
	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 52 ha	ー	ー	ー	ー	
第2種中高層住居専用地域	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
小 計	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
第1種住居地域	約 147 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 147 ha	ー	ー	ー	ー	
第2種住居地域	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 13 ha	ー	ー	ー	ー	
準住居地域	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 12 ha	ー	ー	ー	ー	
田園住居地域	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
小 計	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
近隣商業地域	約 12 ha	20/10以下	8/10以下	ー	ー	
小 計	約 12 ha	ー	ー	ー	ー	
商業地域	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
小 計	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
準工業地域	約 95 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 95 ha	ー	ー	ー	ー	
工業地域	約 28 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 28 ha	ー	ー	ー	ー	
工業専用地域	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
小 計	約 ー ha	ー	ー	ー	ー	
合 計	約 399 ha					

「種類、位置及び区域は計画図表示の通り」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

1. 変更地区の概要

変更する地区は、山崎都市計画区域の南部に位置し、用途地域は第1種住居地域に指定している。周辺は国道29号及び主要地方道穴栗新宮線の沿線に自動車修理工場、コンクリートプラントなどが立地する工業地域や準工業地域が隣接し、当地区にも自転車やバイク用品を製造する工場が立地している。

当地区の主な土地利用は、農地であり用途指定した平成7年以降住居としての土地利用は広がらず、近年では太陽光発電設備への転換が目立っている。

また、人口減少に伴い空き家が増加し、農地についても担い手不足により耕作放棄地が目立ち、今後、増加することが予想される。

2. 変更の理由

山崎都市計画では、平成7年に用途地域を定め土地利用をコントロールしてきたが、社会情勢の変化により、開発圧力が減少し、誘導効力よりも規制という副作用が強くなっている。

地元自治会は、中国自動車道及び国道29号から近く、また主要地方道穴栗新宮線に隣接した地域であることから、これらを活かした有効な土地利用が進み、地域活力が増進することを望まれている。

市の都市計画マスタープランにおいても、中国自動車道山崎IC、播磨自動車道を活かした流通業務、工業地としての土地利用の誘導、企業誘致を推進し、都市の活力維持、向上を図り、土地利用は用途地域を基本としつつ、必要に応じて用途の見直しを行い、計画的な市街地形成を図るものとしている。

これらのことを踏まえ、用途地域を隣接地域と一体的な土地利用を推進するため、準工業地域に見直しを行う。なお、既存の住環境を保全しつつ、有効な土地利用を図ることを目的として地区計画を変更する。

3. 用途地域種別の選択理由

当地区の北側は、準工業地域として指定し、西側は工場地域、準工業地域に指定しており、幹線道路沿に工場等が立地している。

今後、周辺用途地域と連担し一体的なまちづくりを推進するため準工業地域に変更する。

現行用途地域				変更用途地域			
用途地域	容積率	建蔽率	面積 (ha)	用途地域	容積率	建蔽率	面積 (ha)
第一種 住居地域	200/100	60/100	22.4	準工業 地域	200/100	60/100	22.4

変 更 前 後 対 照 表

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1種低層住居専用地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
第2種低層住居専用地域	約 40 ha	約 40 ha	15/10以下	6/10以下	ー	10m
小 計	約 40 ha	約 40 ha	ー	ー	ー	ー
第1種中高層住居専用地域	約 22 ha	約 22 ha	15/10以下	6/10以下	ー	ー
	約 30 ha	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 52 ha	約 52 ha	ー	ー	ー	ー
第2種中高層住居専用地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
第1種住居地域	約 169 ha	約 147 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 169 ha	約 147 ha	ー	ー	ー	ー
第2種住居地域	約 13 ha	約 13 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 13 ha	約 13 ha	ー	ー	ー	ー
準住居地域	約 12 ha	約 12 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 12 ha	約 12 ha	ー	ー	ー	ー
田園住居地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
近隣商業地域	約 12 ha	約 12 ha	20/10以下	8/10以下	ー	ー
小 計	約 12 ha	約 12 ha	ー	ー	ー	ー
商業地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
準工業地域	約 73 ha	約 95 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 73 ha	約 95 ha	ー	ー	ー	ー
工業地域	約 28 ha	約 28 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 28 ha	約 28 ha	ー	ー	ー	ー
工業専用地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
合 計	約 399 ha	約 399 ha				