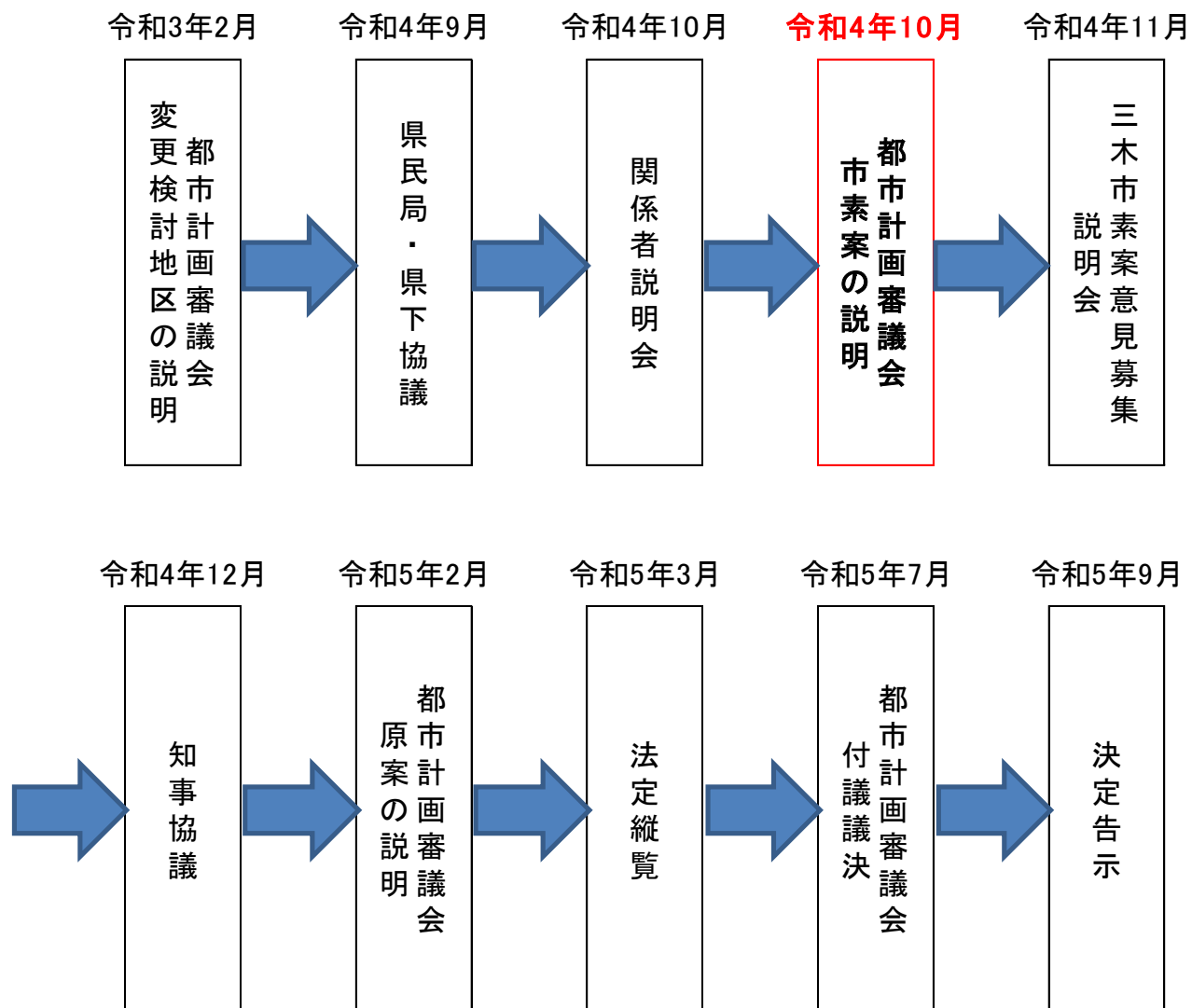


# 東播都市計画 用途地域の見直しについて

# 用途地域の見直しスケジュール



## 東播都市計画用途地域の見直しについて

### 《見直しの対象とする地区》

① 政策的な問題に対応を要する課題地区

- ・ **政策的な課題**に対応を要する地区

② 土地利用の現況・動向からの注目地区

- ・ 土地利用の現況や動向と用途地域とが**大きくかけ離れた地区**

③ 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

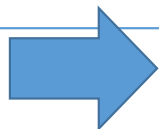
- ・ **道路、水路等地形地物の変更**に伴って用途地域の境界を変更する地区

① 政策的な問題に対応を要する課題地区 緑が丘中学校・自由が丘小学校

前回の説明内容

《課題》

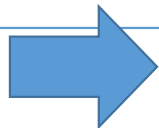
- ・用途地域は第1種低層住居専用地域で高さ制限10mとなっている。しかし、緑が丘中学校と自由が丘小学校は高さが10mを超えており、現在の用途地域とは合っていない。
- ・緑が丘中学校に統合する際に、駐輪場を増築するだけで建築審査会案件となり時間を要した。
- ・今後、小中学校の学校再編などで増改築が必要になったとき支障が出るおそれがある。



第1種中高層住居専用地域に見直す

今回の説明内容

- ・包括同意基準が制定され、学校の用途で、過去に建築審査会で許可を受けたものであれば、県民局長の許可を受けることで増築できるようになり時間がかからなくなった。



見直しは行わない

## 東播都市計画用途地域の見直しについて

### 《見直しの対象とする地区》

① 政策的な問題に対応を要する課題地区

- ・ **政策的な課題**に対応を要する地区

② 土地利用の現況・動向からの注目地区

- ・ 土地利用の現況や動向と用途地域とが**大きくかけ離れた地区**

③ 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

- ・ **道路、水路等地形地物の変更**に伴って用途地域の境界を変更する地区

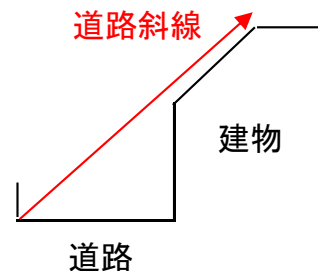
② 土地利用の現況・動向からの注目地区

都市計画基礎調査の結果を用いて抽出作業を行った結果、土地利用の現況や動向と用途地域とが大きくかけ離れた地区は **7地区**

大塚1丁目・本町1丁目

工業系の用途地域に、住居系用途の建物割合が高い

⇒ 住居系の用途地域に変更すると、斜線制限が厳しくなり住宅の建替えなどに大きく影響するため見直しは行わない。



末広3丁目・大村・大村1丁目・平田

工業系の用途地域に、商業系用途の建物割合が高い

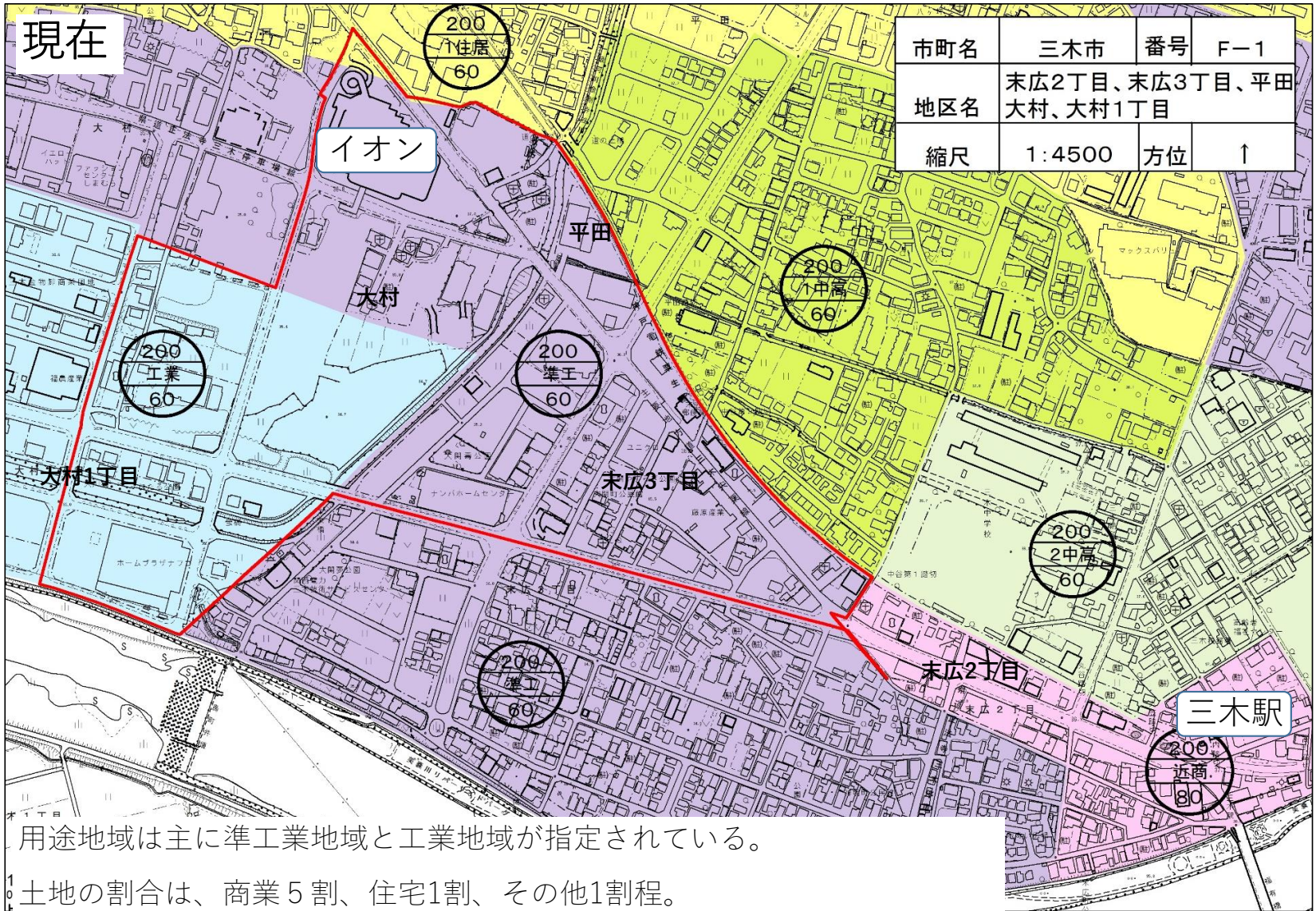
⇒ 商業系の用途地域へ変更する。  
この地区と一体となっている末広2丁目の一部についても変更する。

近藤

工業系の用途地域に、住居系用途の建物割合が高い

⇒ 事業所へ聞き取りを行った結果、事業所への影響が大きいため見直しは行わない。





用途地域は主に準工業地域と工業地域が指定されている。

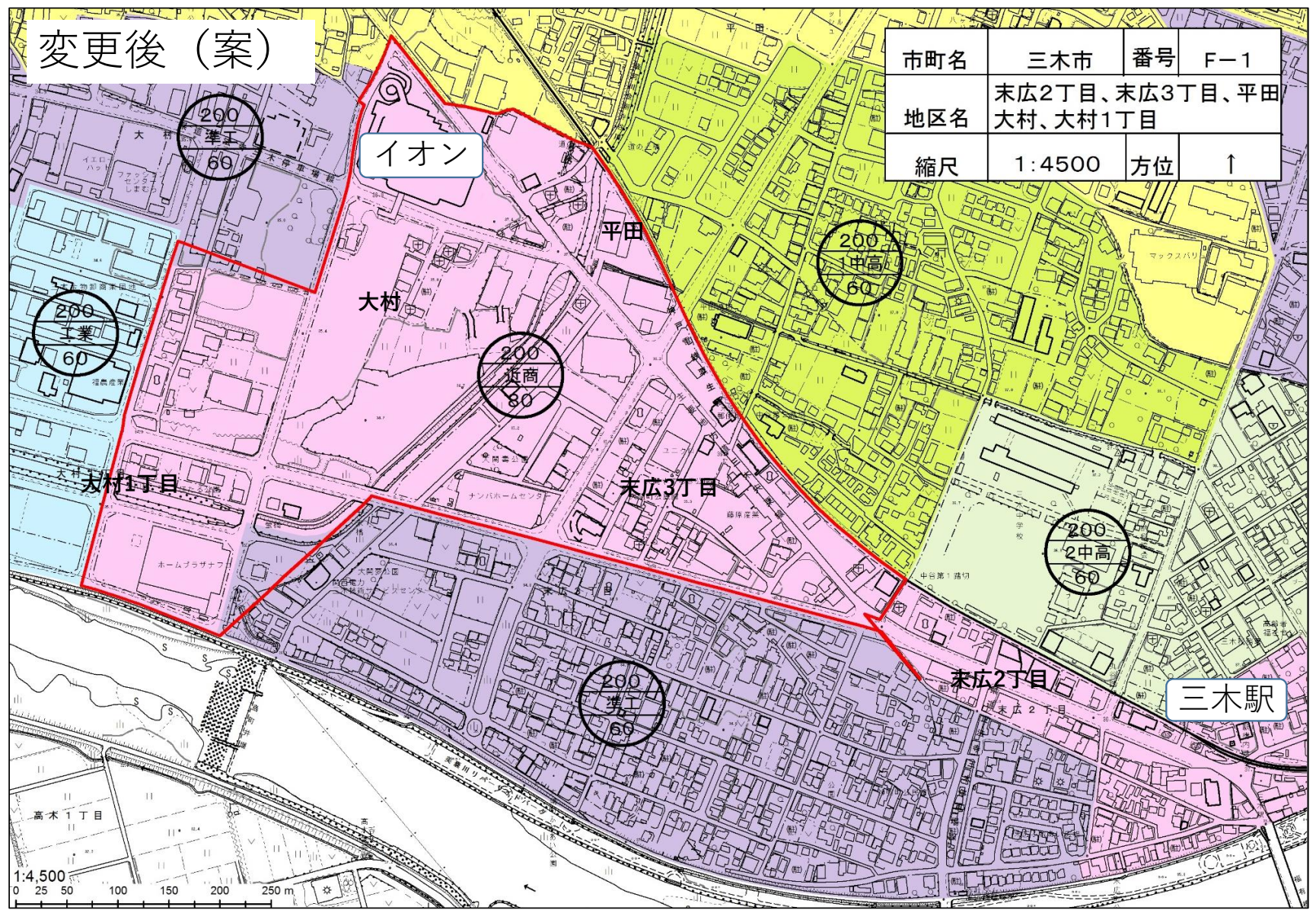
1 土地の割合は、商業5割、住宅1割、その他1割程。

大型店舗を中心に店舗などが集積しており、用途地域と土地利用が乖離。



# 変更後（案）

市町名	三木市	番号	F-1
地区名	末広2丁目、末広3丁目、平田大村、大村1丁目		
縮尺	1:4500	方位	↑



現地の土地利用に合わせ、近隣商業地域に変更する。

# 東播都市計画用途地域の見直しについて

## 《見直しの対象とする地区》

① 政策的な問題に対応を要する課題地区

- ・ **政策的な課題**に対応を要する地区

② 土地利用の現況・動向からの注目地区

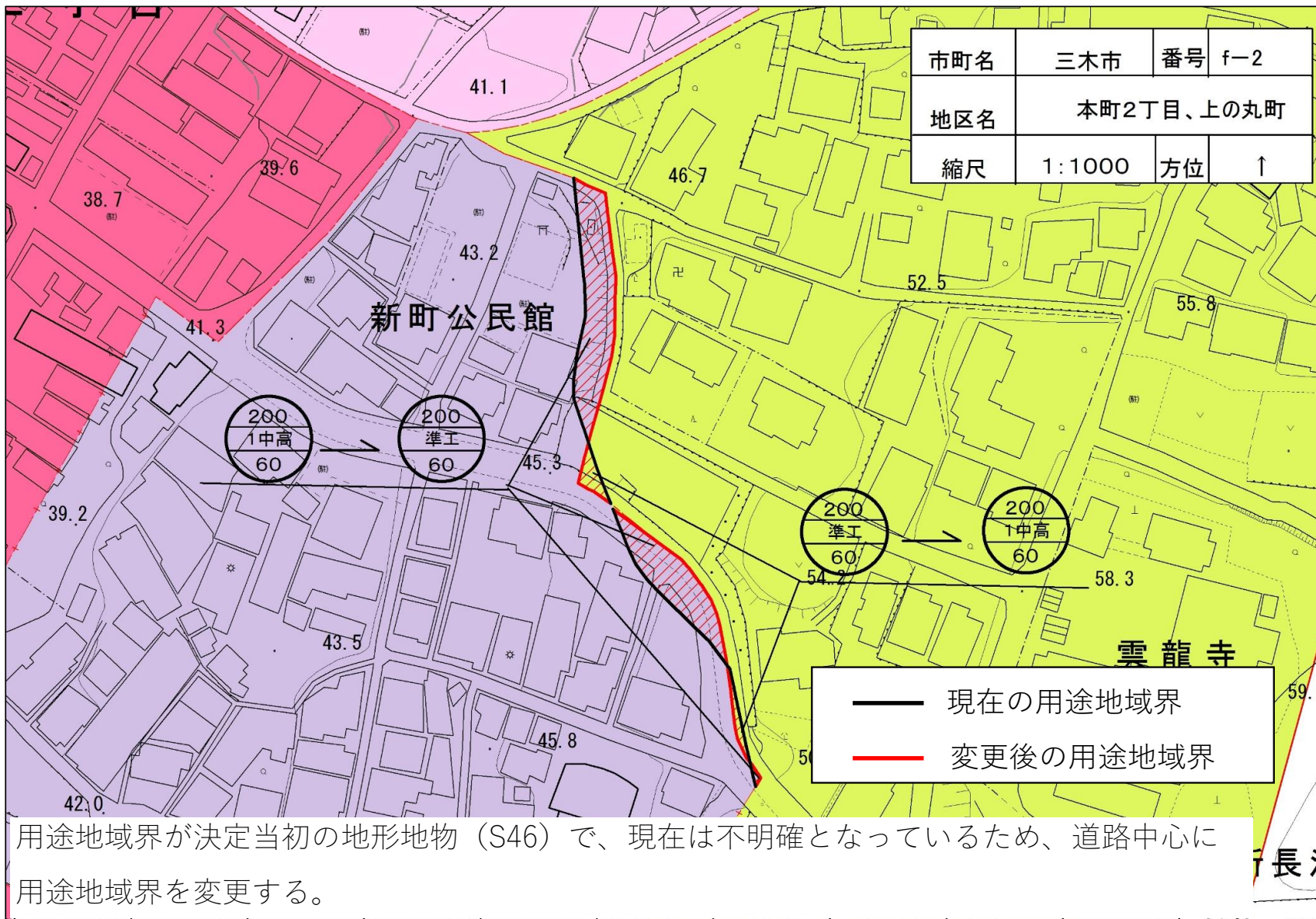
- ・ 土地利用の現況や動向と用途地域とが**大きくかけ離れた地区**

③ 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

- ・ **道路、水路等地形地物の変更**に伴って用途地域の境界を変更する地区



### ③ 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区



③ 用途地域の境界調整等軽微な変更を要する地区

