

理由書

本地区は、加古川市の西部、国道2号加古川バイパスの加古川西ランプから北東約500m、都市計画道路高砂北条線（以下「神吉バイパス」という）と市道旧県道高砂北条線に囲まれた市街化調整区域に位置し、東側は市街化区域に隣接している。

これまでは、市道旧県道高砂北条線を境に、西側に広がる市街化調整区域と一体となっていた。

平成18年、神吉バイパスは市域西部の外郭を形成する主要幹線道路として兵庫県により整備・供用され、国道2号加古川バイパスや山陽自動車道と直結した。これにより、本地区は西側の市街化調整区域から分断された。

現在、当地区では、住宅や工場等が相当数立地するほか、農地の荒廃も見受けられる。また、神吉バイパス沿道には、新たなサービス施設等が立地するなど、市街化の圧力が強い地区となっており、今後一層建築活動が活発になると考えられる。

さらに、本地区はJR宝殿駅から約1km圏内にあり、市街化区域と隣接していることなどから、本地区における沿道等の土地利用の需要は非常に高い地域である。

このようなことから、新たに整備された神吉バイパス沿道の地域特性を活かしつつ、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、地域の実情に応じた居住環境や街並み景観の創出を図るため地区計画を定めるものである。