

令和6年度 第1回宍粟市都市計画審議会次第

と き 令和6年6月27日（木）

午後2時00分から

ところ 宍粟市役所5階502委員会室

1. 開 会

2. 都市計画審議会委員 委嘱状の交付

3. 副市長あいさつ

4. 役員選出

5. 議 事

議案第1号 山崎幼稚園旧園舎周辺地区の用途地域変更の決定について

6. その他

7. 閉 会

宍粟市都市計画審議会委員名簿

(任期:令和6年4月1日～令和8年3月31日)

1. 学識経験者(7名以内)

- (1) 長 永 保
- (2) 浅 田 正 信
- (3) 安 井 健 司
- (4) 野 谷 る り 子
- (5) 上 林 博 幸
- (6) 高 橋 美 佐 子
- (7) 垣 尾 健 太

2. 市議会の議員(2名以内)

- (1) 浅 田 雅 昭 (宍粟市議会議長)
- (2) 大 久 保 陽 一 (総務経済常任委員長)

3. 地方公共団体職員(3名以内)

- (1) 三 浦 保 志 (宍粟警察署長)
- (2) 熊 田 登 宇 (西播磨県民局 龍野土木事務所長)
- (3) 前 田 俊 文 (中播磨県民センター姫路土木事務所まちづくり参事)

都市計画審議会の役割

都市計画審議会の役割は、都市計画法第77条の2の規定により、

1. 市が決定する都市計画について調査審議すること
2. 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること
3. 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること

とされております。

具体的には、市決定である都市計画（用途地域、4車線未満の道路〔ただし、国道、県道、と重なる路線は除く〕、面積が10ha未満の公園など）について、市が都市計画の決定や変更を行う場合、その都市計画の案を審議し、審議会として都市計画決定・変更することが妥当であるか否かを決定します。

その後、市は、原案どおりの答申を受けた場合、県と協議し、都市計画を決定・変更することとなります。

また、県が定める都市計画（市街化区域及び市街化調整区域、4車線以上の道路、面積が10ha以上の公園など）について県が都市計画の決定や変更を行う場合、県からその都市計画の案に対し市の意見を求められますが、その際も、必要があれば市の都市計画審議会に諮問（付議）する等を行い県に意見を回答することとなっております。

○宍粟市都市計画審議会条例

平成17年4月1日

条例第166号

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の2第1項の規定に基づき、宍粟市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(組織)

第2条 審議会は、次に掲げるものにつき、市長が委嘱し、又は任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験のある者 7人以内
- (2) 市議会の議員 2人以内
- (3) 市職員及び他の地方公共団体の職員 3人以内

2 前項により委嘱又は任命された委員の任期は2年とし、再任されることができる。

(臨時委員)

第3条 審議会に特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が委嘱する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは解任されるものとする。

(会長)

第4条 審議会に会長を置き、学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから選出する。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故あるとき、又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(招集及び議事)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審議会は、委員及び議案に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員及び議案に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(幹事)

第6条 審議会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市計画担当課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成17年4月1日から施行する。

議案第 1 号

山崎幼稚園旧園舎周辺地区の用途地域変更の決定について

計 画 書 (案)

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 169 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 169 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 73 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー	
小 計	約 73 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

地域の土地利用の現況や動向を踏まえ、住環境を保全しつつ、地域レベルのまちづくりに応じた土地利用を図るため、用途地域の変更を行う。

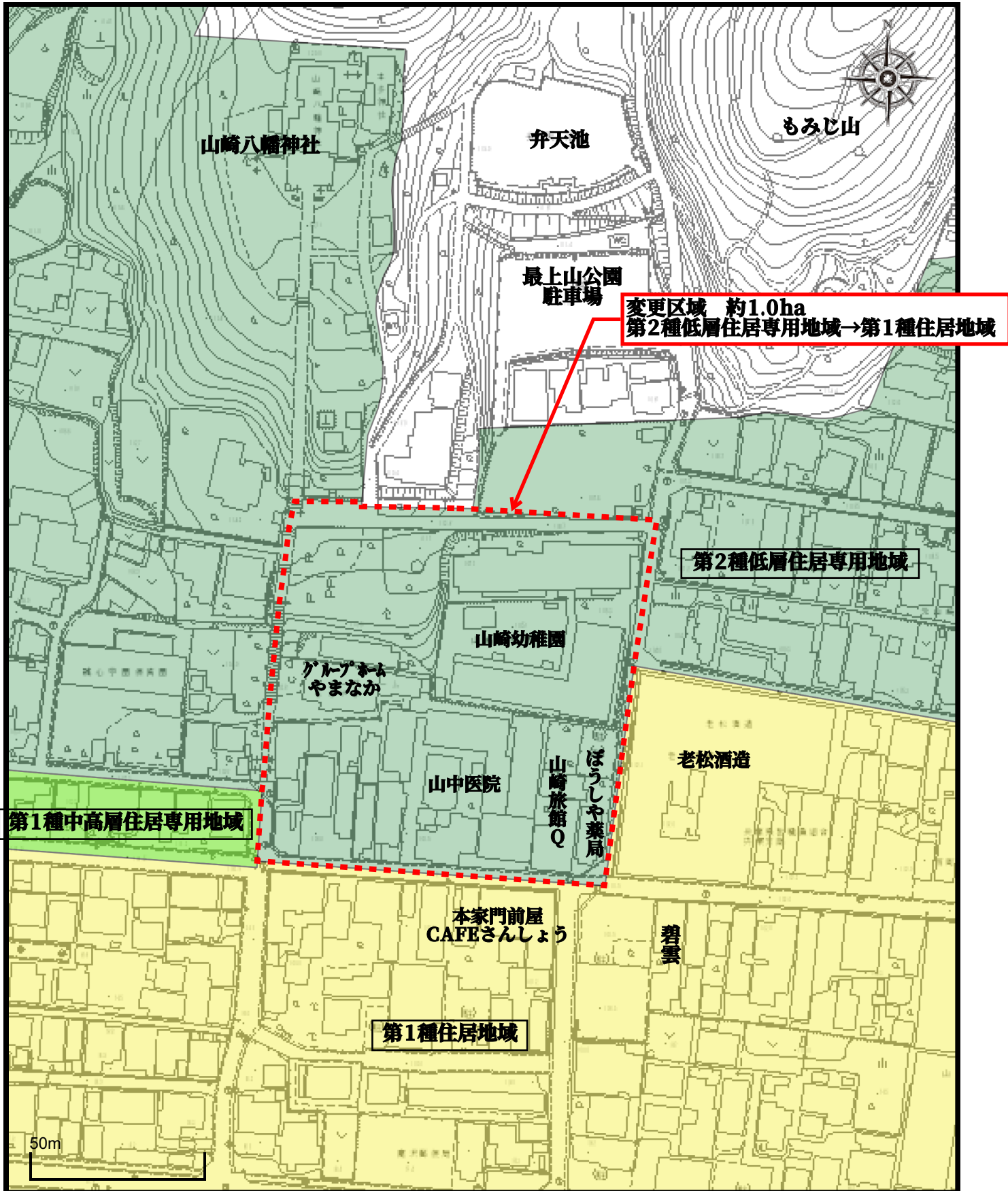
変 更 前 後 対 照 表

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 41 ha	約 40 ha	15/10以下	6/10以下	ー	10m
小 計	約 41 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 168 ha	約 169 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 168 ha	約 169 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 73 ha	20/10以下	6/10以下	ー	ー
小 計	約 73 ha	約 73 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				

山崎都市計画総括図

凡 例					
境界・都市施設等		用 途 地 域		①建築物 用途別制限 高さ等	高さ制限
——	都 市 計 画 区 域		第2種低層住居専用地域		10m
——	用途地域指定区域		第1種中高層住居専用地域		
----	用 途 地域界			地形地物による場合	
— + — +					

用途地域変更予定図



1 / 1,500

注釈：

用途地域変更に伴う変更点について

【現在】第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

- ・主に低層住宅のための地域
- ・小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建築可能



【変更後】第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

- ・主に住宅の環境を守るための地域
- ・3,000㎡までの店舗・事務所・ホテル・旅館などが建築可能

■用途地域変更による影響①（建物の用途制限）

	第2種低層住居専用地域	第1種住居地域
店舗、事務所等	床面積 150㎡以内	床面積 3,000㎡以内
ホテル、旅館	建築不可	床面積 3,000㎡以内
工場	建築不可	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、作業場の面積が 50㎡以下

●メリット

これまでより規模の大きな店舗や飲食店、ホテル、旅館などが建築可能。

※メインが住居地域であるため、大規模な店舗や事務所の建築を制限しており、またパチンコ店、マージャン店、カラオケボックス等を建てることはできない。

●デメリット

住居専用地域ではないため、日当たりなど各種制限の内容がそれほど厳しくなくなる。

■用途地域変更による影響②（建物の形態制限）

	第2種低層住居専用地域	第1種住居地域
容積率	150%	200%
高さ制限	10m 以下	制限無し

- ・容積率が高くなり、より大きな建物が建築可能となる。
 - ・高さの限度や日影規制が緩和されるため、より高い建物が建築可能となる。
- ※景観の形成等に関する条例（歴史的景観形成地区）による高さ等の基準有。

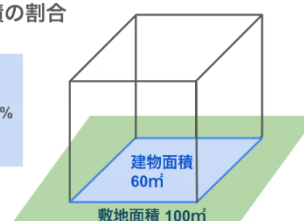
★用語解説★

建ぺい率とは？

ある土地（敷地）の面積と、そこに建築された建物面積の割合

例

$$\frac{\text{建物面積 } 60\text{㎡}}{\text{敷地面積 } 100\text{㎡}} = \text{建ぺい率 } 60\%$$

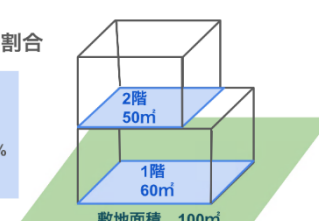


容積率とは？

敷地の面積と、建物の延べ床面積（全フロアの合計面積）の割合

例

$$\frac{\text{延べ床面積 } 110\text{㎡}}{\text{敷地面積 } 100\text{㎡}} = \text{容積率 } 110\%$$
(1階60㎡+2階50㎡)



(電子メール施行)
都 計 第 3159号
令和6年3月29日

宍粟市

上記代表者 宍粟市長 福元 晶三 様

兵庫県知事 齋 藤 元 彦

山崎都市計画用途地域の変更について（回答）

令和6年3月26日付け宍建住第887号で協議のあったこのことについては、異存ありません。

なお、当該都市計画の変更を行った場合には、都市計画法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により、同法第14条第1項に規定する図書の写しを兵庫県まちづくり部都市計画課に送付するとともに、中播磨県民センター姫路土木事務所に変更を行った旨通知願います。

[担当]

まちづくり部都市計画課
土地利用班 石井、富家
電話 078-362-3588

「山崎幼稚園旧園舎周辺地区 用途地域見直し」意見書

○意 見

山崎幼稚園旧園舎エリアでの土地利用の可能性を向上させるための用途変更であることは理解できるが、第2種低層住居専用地域から一足飛びに第1種住居地域への変更は理解に苦しむ。

当該周辺地域は、歴史的景観形成地区内にあり、酒蔵、町家などの景観を保全、継承、発展させることが求められる。

幼稚園旧園舎エリアの跡地利用も、歴史的景観形成地区のイメージに合致したものが必要であると考ええる。

建築物の用途制限を緩和し、店舗や事務所等の建築を可能にするにしても、当該地域の景観を保全するためには、建物の階数制限は必要と考える。

従って、第1種中高層及び第2種中高層住居専用地域への見直しとすべき。

○市の考え

山崎幼稚園旧園舎周辺地区は、東側と南側が第1種住居地域に隣接しており、第1種住居地域への変更は、連続性を持たせた土地利用の点から有益であると考え提案した。

旧園舎地区は、県が指定する歴史的景観形成地区内にあり、建築物に対する制限としては「階数は原則、3階以下とし、周辺景観と調和した建築物の配置及び意匠となるようにする」など、一定の基準が設けられていることから、景観は保全できるものと考ええる。