

令和7年度第2回宍粟市都市計画審議会次第

と き 令和7年8月27日(水)

午前10時00分から

ところ 宍粟市役所5階501委員会室

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 議 事

議案第1号 山崎都市計画用途地域の変更について

議案第2号 山崎都市計画野地区地区計画の変更について

4. その他

5. 閉 会

議案第1号

山崎都市計画用途地域の変更について

計 画 書 (案)

山崎都市計画用途地域の変更 (栄栗市決定)

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号及び主要地方道宍粟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、また主要地方道宍粟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、工業地とした土地利用の誘導、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。

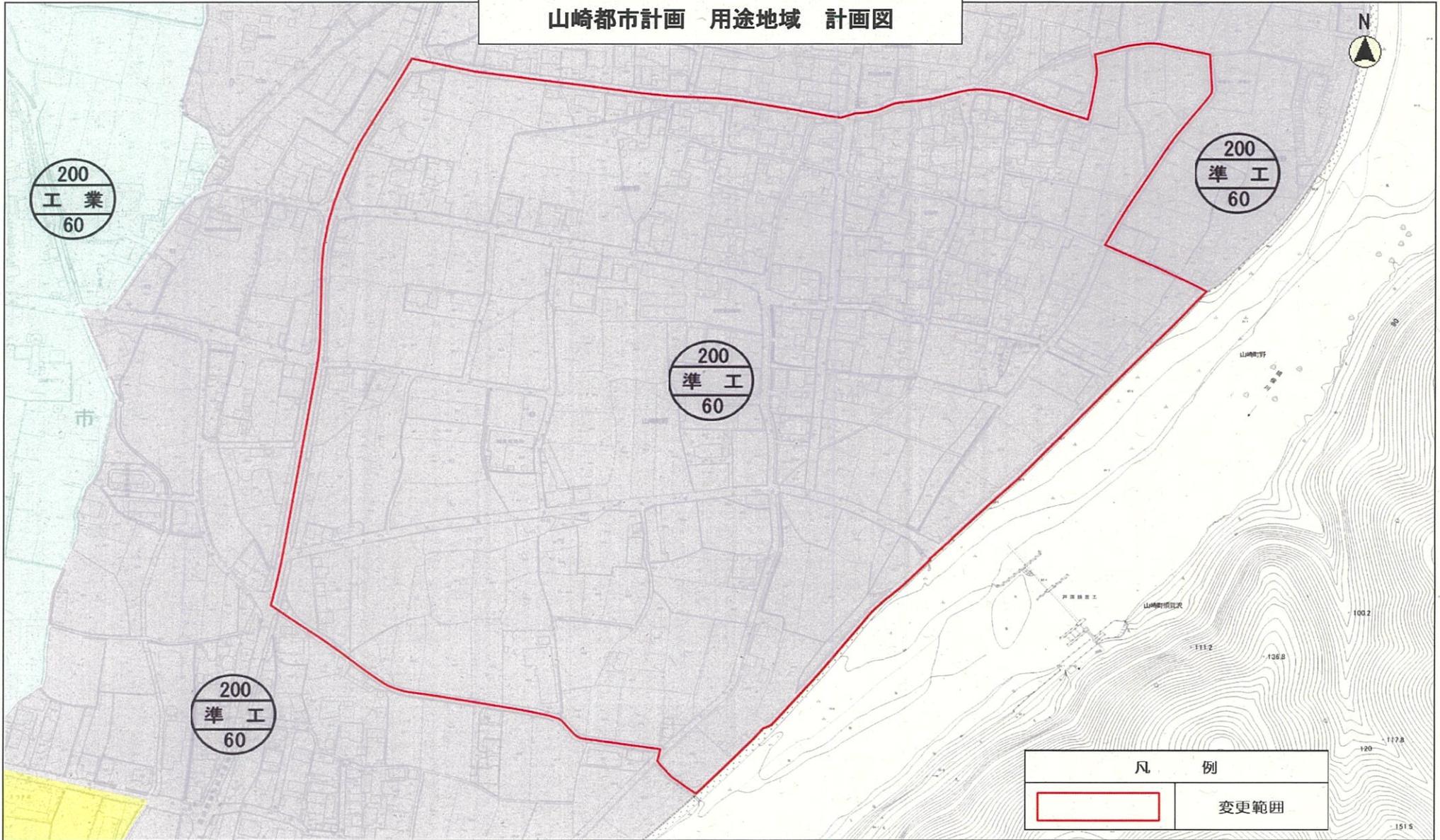
今後、周辺用途地域と連担し一体的なまちづくりを推進するため準工業地域に変更する。

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

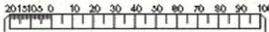
変更前後対照表

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
	約 169 ha	約 147 ha	ー	ー	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
	約 13 ha	約 13 ha	ー	ー	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				

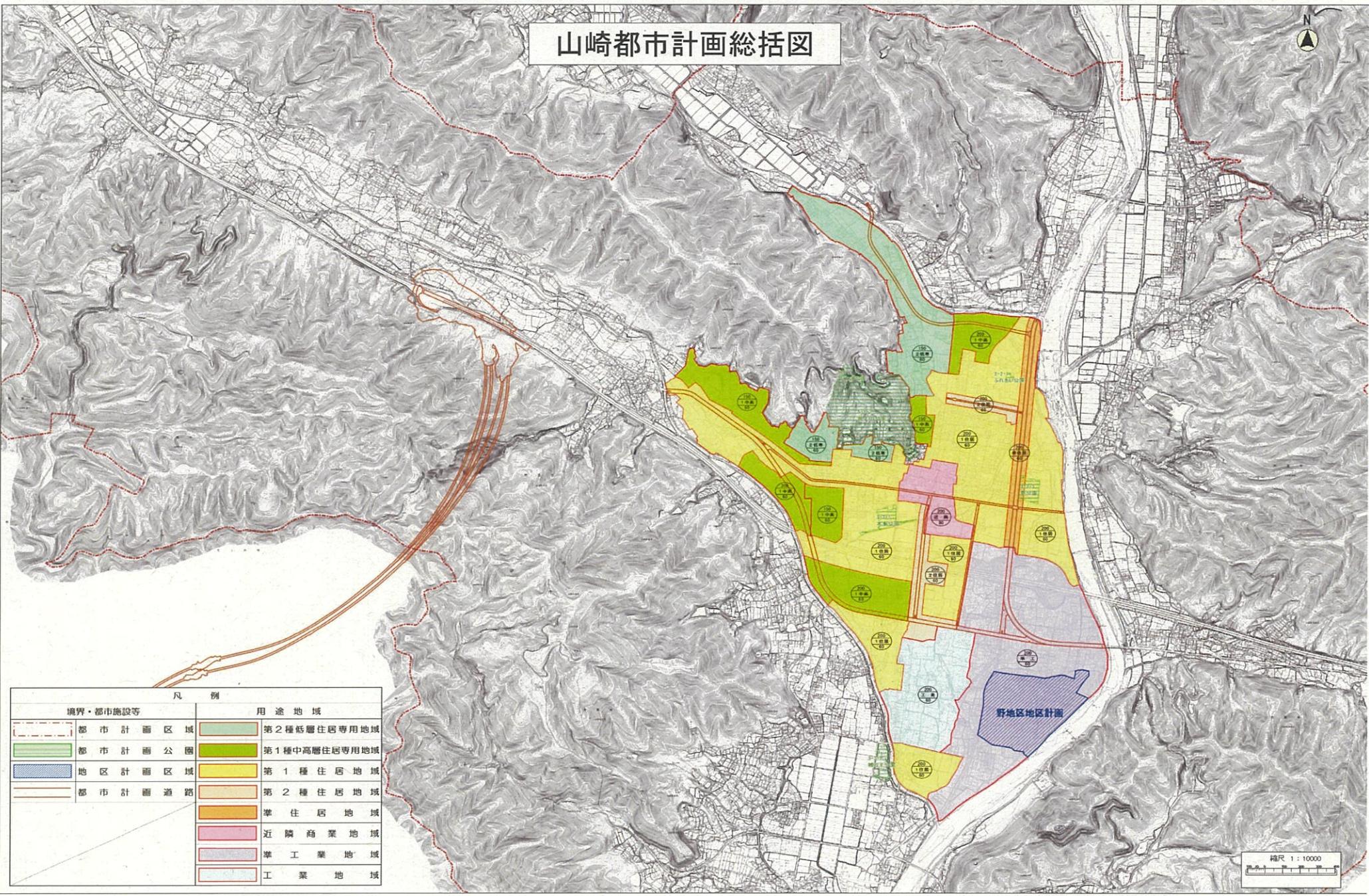
山崎都市計画 用途地域 計画図



縮尺 1 : 2500



山崎都市計画総括図



凡 例	
境界・都市施設等	用途地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域

縮尺 1 : 10000

(電子メール施行)
都 計 第 1758号
令和7年7月18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7年7月11日付け宍建住第374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 中林、西川
電話 078-362-3588

議案第2号

山崎都市計画野地区地区計画の変更について

(案)

計画書

山崎都市計画地区計画の変更(宍粟市決定)

山崎都市計画野地区地区計画を次のように変更する。

名 称	野地区地区計画	
位 置	宍粟市山崎町野字鳩之森、字西芝、字駒之尾、字川之上、字静、字塚之元、字居垣内の一部、字大上戸の一部、字東河原の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約22.4ha	
地区計画の目標	本計画は、商業系や工業系等への土地利用を誘導しつつ、既存住環境の保全を目的とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	既存住環境の保全を図りつつ、商業系や工業系の適切な土地利用への誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	良好な地区環境の形成を図るため、広場、公園等の施設を配置及び保全する。
	建築物等の整備の方針	住居、農業、商業、軽工業機能が適切に配置されたコンパクトで良好な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法 別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの (2) 建築基準法 別表第二(へ)項第三号に掲げるもの (3) 建築基準法 別表第二(り)項第二号に掲げるもの (4) 建築基準法 別表第二(ぬ)項第三号及び第四号に掲げるもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎		

「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

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。

(参考)

計画書中の地区整備計画の第(1)号に掲げる建築してはならない建築物は下記のとおりです。

- (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (2) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
- (3) キャバレー、料理店その他これらに類するもの
- (4) 三号 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
 - (一) 玩具煙火の製造
 - (二) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
 - (三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
 - (四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
 - (五) 絵具又は水性塗料の製造
 - (六) 出力の合計が0.75キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付
 - (七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
 - (八) 骨炭その他動物質炭の製造
 - (八の二) せっけんの製造
 - (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
 - (八の四) 手すき紙の製造
 - (九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
 - (十) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
 - (十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
 - (十二) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
 - (十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
 - (十三の二) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットを超える原動機を使用するもの
 - (十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造

- (十五) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が50リットルを超えないるつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）
- (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥(と)石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- (十七) ガラスの製造又は砂吹
- (十七の二) 金属の溶射又は砂吹
- (十七の三) 鉄板の波付加工
- (十七の四) ドラム缶の洗浄又は再生
- (十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワット以下の原動機を使用するもの
- (二十) (一) から (十九) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

四号 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

(5) 自動車教習所

(6) 畜舎

山崎都市計画 野地区地区計画 計画図

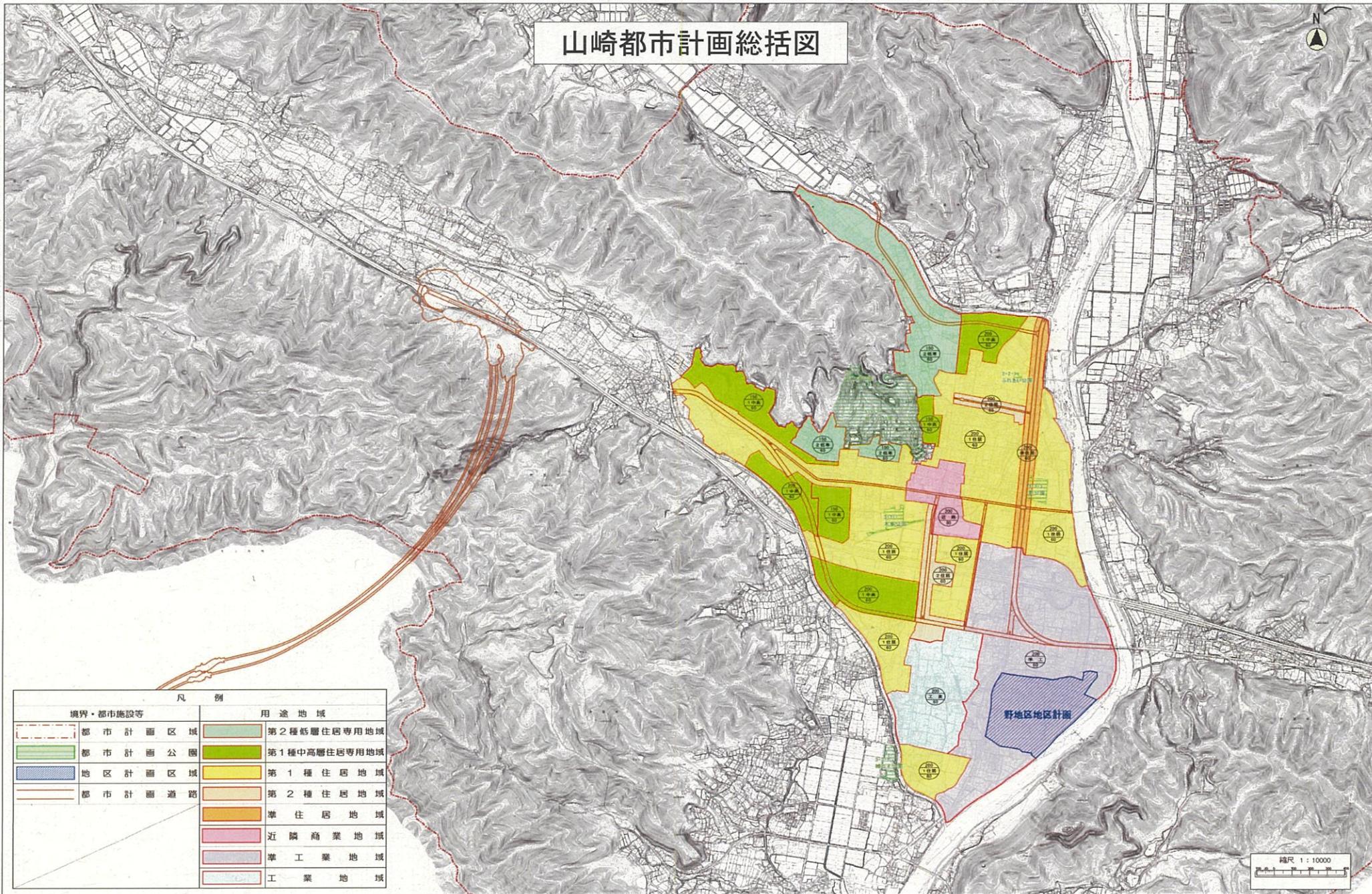


区域面積 A=約22.4ha

凡 例	
	地区計画の区域

縮尺 1 : 2500
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

山崎都市計画総括図



凡例	
境界・都市施設等	用途地域
	都市計画区域
	都市計画公園
	地区計画区域
	都市計画道路
	第2種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	準工業地域
	工業地域

縮尺 1 : 10000

(電子メール施行)
都 計 第 1759号
令和7年7月18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

山崎都市計画地区計画の変更（野地区地区計画の変更）について（回答）

令和7年7月11日付け宍建住第375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 中林、西川
電話 078-362-3588

都市計画法第 17 条の規定に基づく都市計画の案の縦覧結果

1) 山崎都市計画用途地域の変更

○縦覧期間

令和 7 年 7 月 29 日 (火) ～令和 7 年 8 月 12 日 (火)

○縦覧結果

縦覧者数 2 名

意見書の提出 提出無し

2) 山崎都市計画地区計画の変更 (野地区地区計画の変更)

○縦覧期間

令和 7 年 7 月 29 日 (火) ～令和 7 年 8 月 12 日 (火)

○縦覧結果

縦覧者数 2 名

意見書の提出 提出無し