

令和 5 年度 第 1 回宍粟市都市計画審議会次第

と き 令和 6 年 2 月 15 日（木）
午後 2 時 0 0 分から
ところ 宍粟市役所 3 階庁議室

1. 開会

2. あいさつ

3. 議事

報告第 1 号 山崎幼稚園旧園舎周辺地区の用途地域の変更について

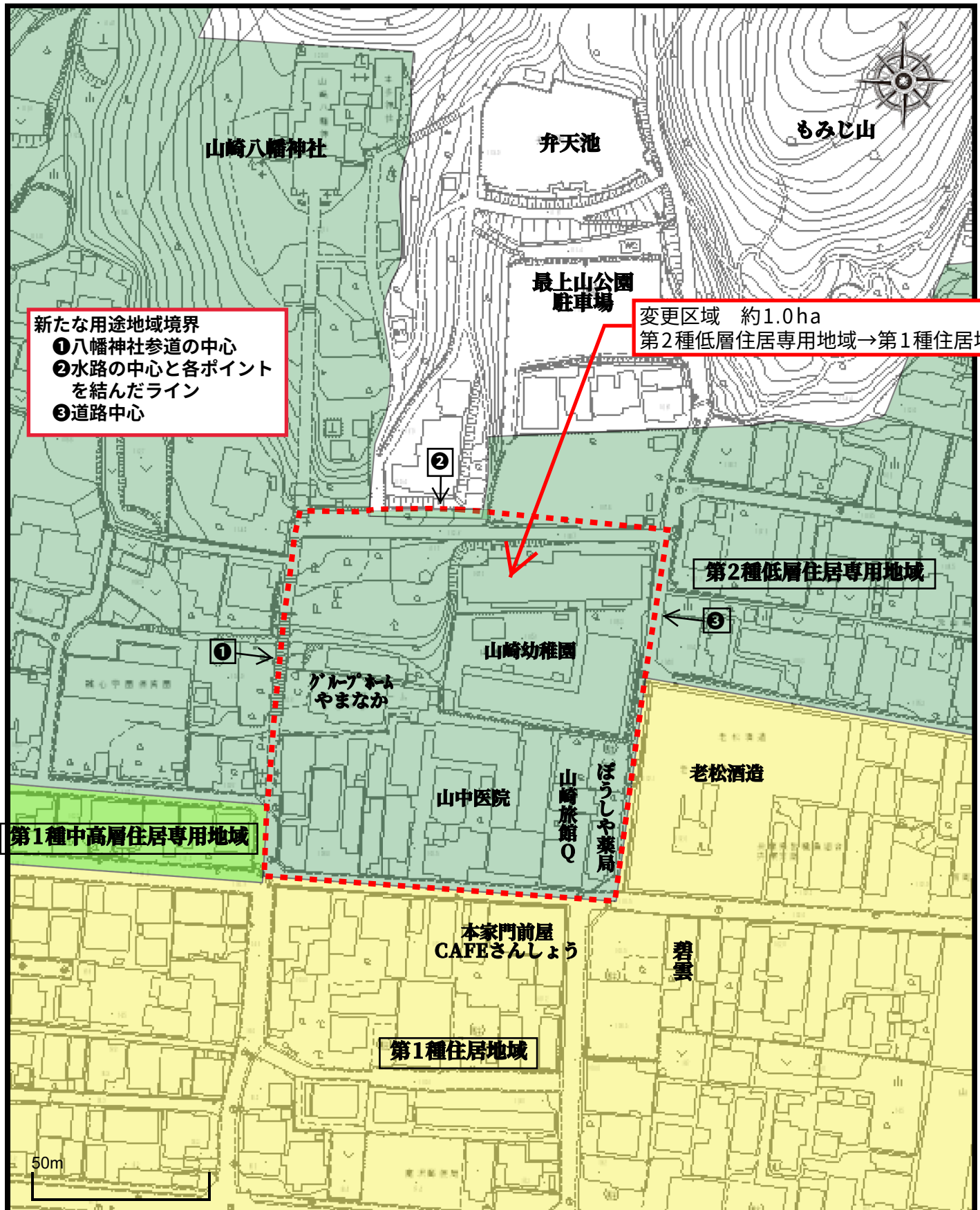
報告第 2 号 宍粟市都市計画道路見直し検討について

報告第 3 号 野地区用途地域見直し検討について

4. その他

5. 閉会

用途地域変更予定図



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 m²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 m²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 m ² 以内	床面積 3,000 m ² 以内
ホテル、旅館	建築不可	床面積 3,000 m ² 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 m ² 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

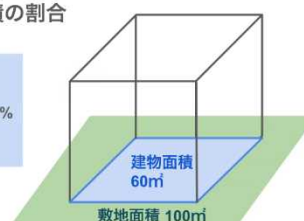
- ・容積率が高くなり、より大きな建物が建築可能となる。
 - ・高さの限度や日影規制が緩和されるため、より高い建物が建築可能となる。
- ※景観の形成等に関する条例（歴史的景観形成地区）による高さ等の基準有。

★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

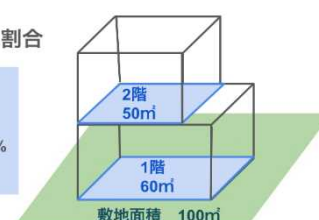
例
建物面積 60m²
敷地面積 100m²
＝建ぺい率 60%



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
延べ床面積 110m²
(1階60m²+2階50m²)
敷地面積 100m²
＝容積率 110%



変 更 前 後 対 照 表

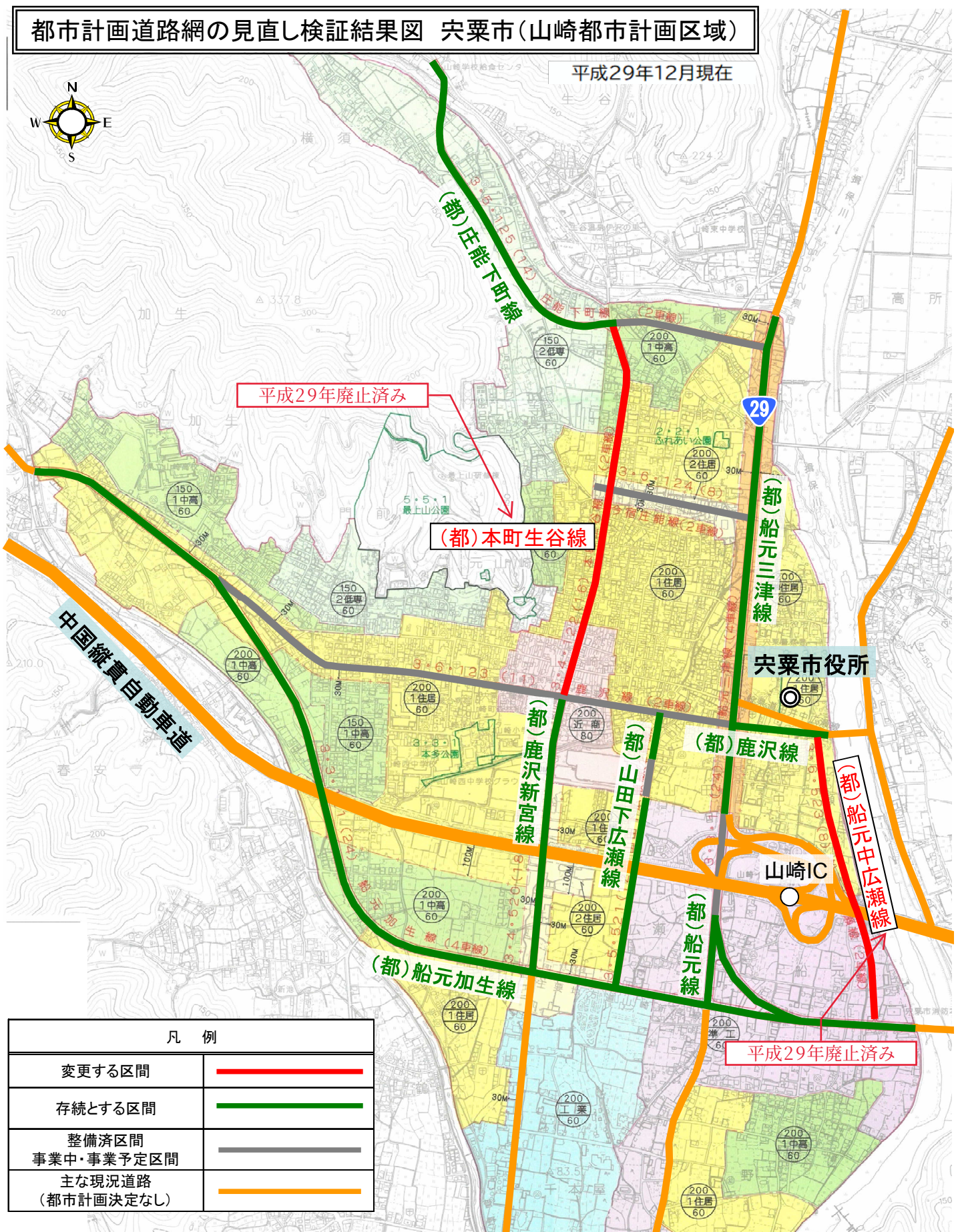
種類	面積		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の高さの限度
	変 更 前	変 更 後				
第1種低層住居専用地域	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
小 計	約 ー ha	約 ー ha	ー	ー	ー	ー
第2種低層住居専用地域	約 41 ha	約 40 ha	15/10以下	6/10以下	ー	10m
小 計	約 41 ha	約 40 ha	ー	ー	ー	ー
第1種中高層住居専用地域	約 22 ha	約 22 ha	15/10以下	6/10以下	ー	ー
	約 30 ha	約 30 ha	20/10以下	6/10以下	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				

用途地域見直しに係るスケジュール（山崎幼稚園旧園舎周辺地区）

年度	R5												R6				
月	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
内 容			住民調整	関係機関下協議			素案作成↓県（都市計画課）下協議		住民説明会（住民意見の反映）（法第16①）	原案作成	市都市計画審議会（事前説明） 関係機関協議（法第23⑥）		知事協議（2～3週間）（法第19③）	案の縦覧・意見書の受理（2週間）（法第17①、②） 知事協議後 広報・ホームページ等で案の縦覧の周知		市都市計画審議会（法第19①）	決定告示・永久縦覧（法第20①、②）

都市計画道路網の見直し検証結果図 宍粟市(山崎都市計画区域)

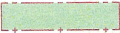
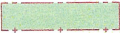
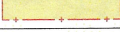
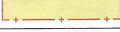
平成29年12月現在



凡 例	
変更する区間	
存続とする区間	
整備済区間 事業中・事業予定区間	
主な現況道路 (都市計画決定なし)	

【報告第1号】
用途地域変更要望地区
(山崎幼稚園旧園舎周辺地区の用途地域 約1ha)
第2種低層住居専用地域⇒
第1種住居地域

【報告第3号】
用途地域変更要望地区
(野地区 約22ha (黄色))
・経緯
H7用途地域指定
H26 (青線の区域内 (約
10.7ha) 変更)
第1種中高層住居専用地域
(黄緑色)
↓
第1種住居地域 (黄色)・同
時に地区計画の決定

凡		例		高さ制限
境界・都市施設等	用途地域			
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	第1種住居地域			
容積界	第2種住居地域			
都市計画道路	準住居地域			
都市計画公園区域	近隣商業地域			
地区計画区域	準工業地域			
	工業地域			