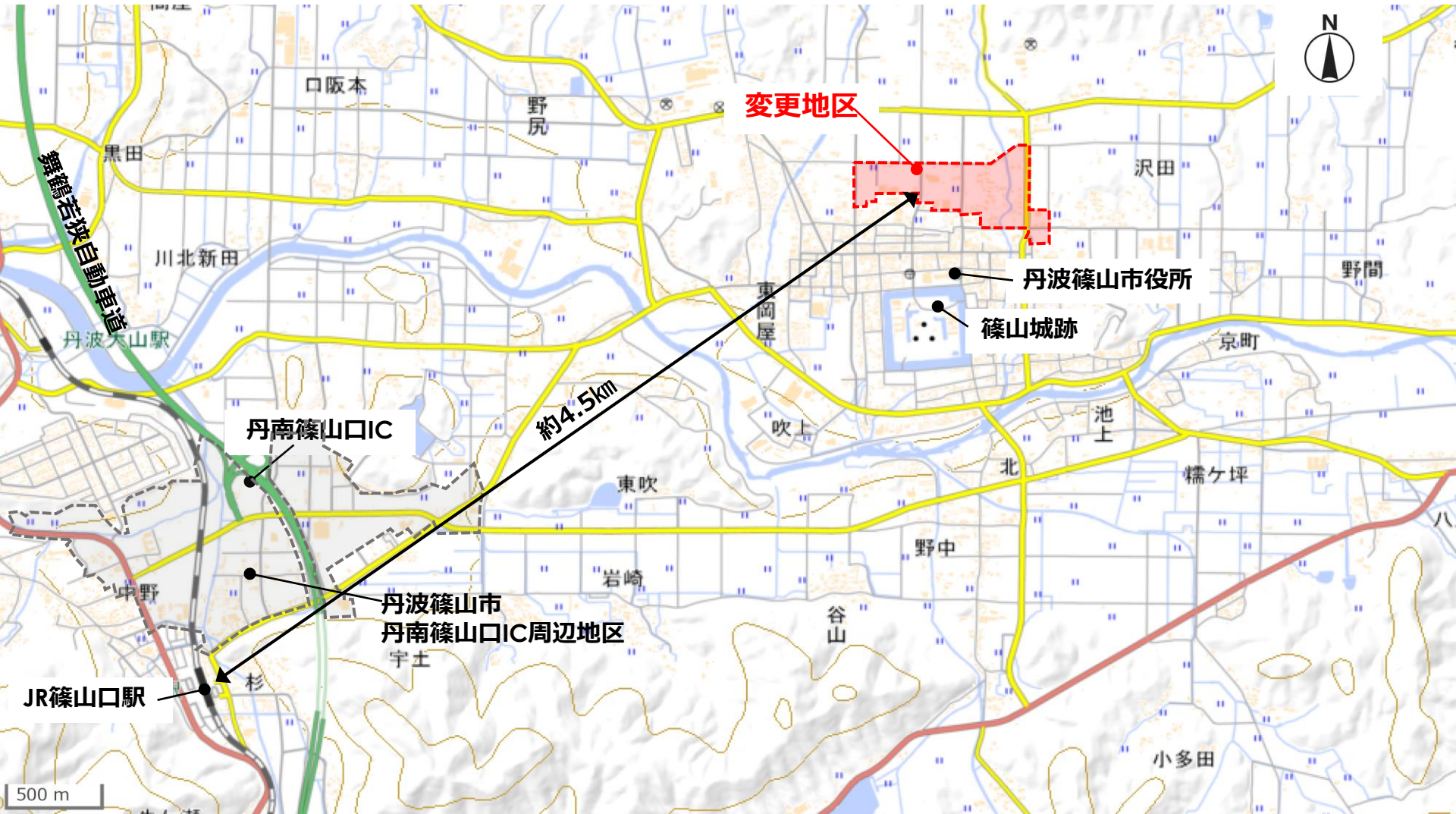


丹波篠山市城下町北地区 整備計画（変更）

整備計画地区 位置図



丹波篠山市城下町北地区整備計画 変更点

① 公共公益区域「立地可能な施設の用途」の変更 施設区分「立地可能な施設の用途」の追加

- ささやま医療センターの事業主体が、令和8年4月に別の医療法人に承継される。
- 承継後も「公共公益区域」では、医療機能、公益施設を維持するため「立地可能な施設の用途」から住宅を除外し、運動施設（トレーニングジム等）を追加。

② 土地利用計画「立地可能な施設の区域の変更」

- 公共公益区域の北西部には戸建住宅が立地している。
- 「1 公共公益区域「立地可能な施設の用途」の変更」により住宅が除外されることから、引き続き住宅の立地を可能とするため、「住宅集落区域」に変更。

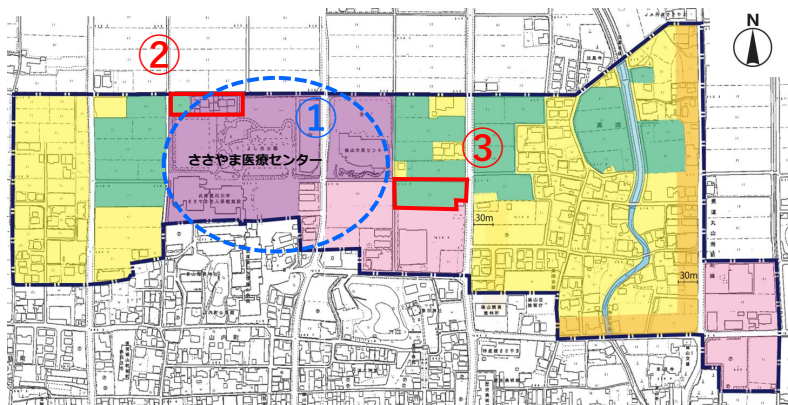
③ 土地利用計画「立地可能な施設の区域の変更」

- 中心市街地の機能を担う新たな市街地※1を形成するため、当該区域を商業区域として誘導すること※2としており、農業区域から商業区域に変更。

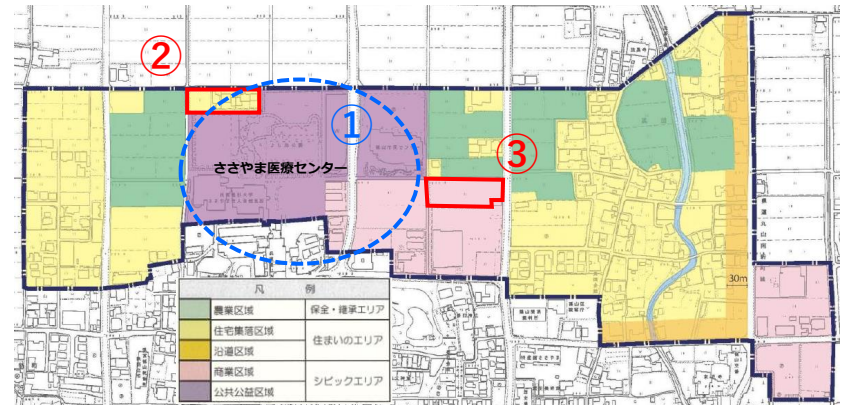
※1 当地区整備計画の南側は丹波篠山市の中心市街地であり、当該区域の南・西側が商業区域に隣接している。

※2 現在、農振農用地だが、土地所有者が農業を継続する意思がなく、市においても農振農用地を除外し宅地的利用を認める方針。

現計画



変更案



1 立地可能な施設の用途変更及び追加

現計画

施設区分		安全・健康 エリア	住まいのエリア		シビックエリア		備考
大区分	小区分	農業区域	住宅集落 区域	沿道区域	商業区域	公共施設 区域	
居住用施設	農家住宅	○	○	○	×	○	
	一般住宅	×	○	○	○	○	
	共同住宅（長屋を含む）	×	○	○	○	○	
	店舗付住宅 （店舗部分が150㎡以下かつ 延床の1/2以下）	×	○	○	○	○	事務所、ギャラリー 等は店舗に含む。
宿泊施設	別荘	×	×	×	×	×	
	ホテル・旅館	×	×	×	○	×	
農業関連 施設	農業用倉庫	○	○	×	×	×	
	農業出荷施設	○	○	○	○	×	
	農業生産加工施設	○	×	×	○	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	
交流施設	交流体験施設	○	×	×	×	×	
公益施設	交番・消防署	×	○	○	○	○	
	集会所・公民館	×	○	○	○	○	
文教施設	学校・幼稚園	×	×	×	○	○	
	美術館、 展示ギャラリー	×	×	○	○	○	
医療福祉 施設	保育所	×	×	×	○	○	
	福祉施設	×	×	○	○	○	
	病院・診療所	×	×	○	○	○	
商業施設	店舗（用途面積500㎡以下）	×	○	○	○	×	
	店舗（用途面積500㎡超）	×	×	×	○	×	
	コンビニエンスストア	×	○	○	○	×	○は幹線道路沿限定
	喫茶・レストラン	×	○	○	△	×	スナック、バー含む
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	スナック、バー除く
	遊戯施設（N°ファジ屋等）	×	×	×	×	×	
	事業所・事務所	×	×	○	○	×	○は居住機能含まず
	運送業 施設	床面積500㎡以下 床面積500㎡超	×	×	○ ×	○ ×	×
工場	作業場の 床面積	50㎡以下	×	×	○	×	○は危険性や 環境悪化の恐れが少 ないもの
		50㎡超～ 150㎡以下	×	×	×	×	
		150㎡超	×	×	×	×	
倉庫等	業務用倉庫	×	×	×	×	×	倉庫業を営むもの
	駐車場（建築施設）	×	×	○	×	×	

※△は公共施設敷地内に設置する飲食サービス施設（風俗営業施設除く）のみを対象とする

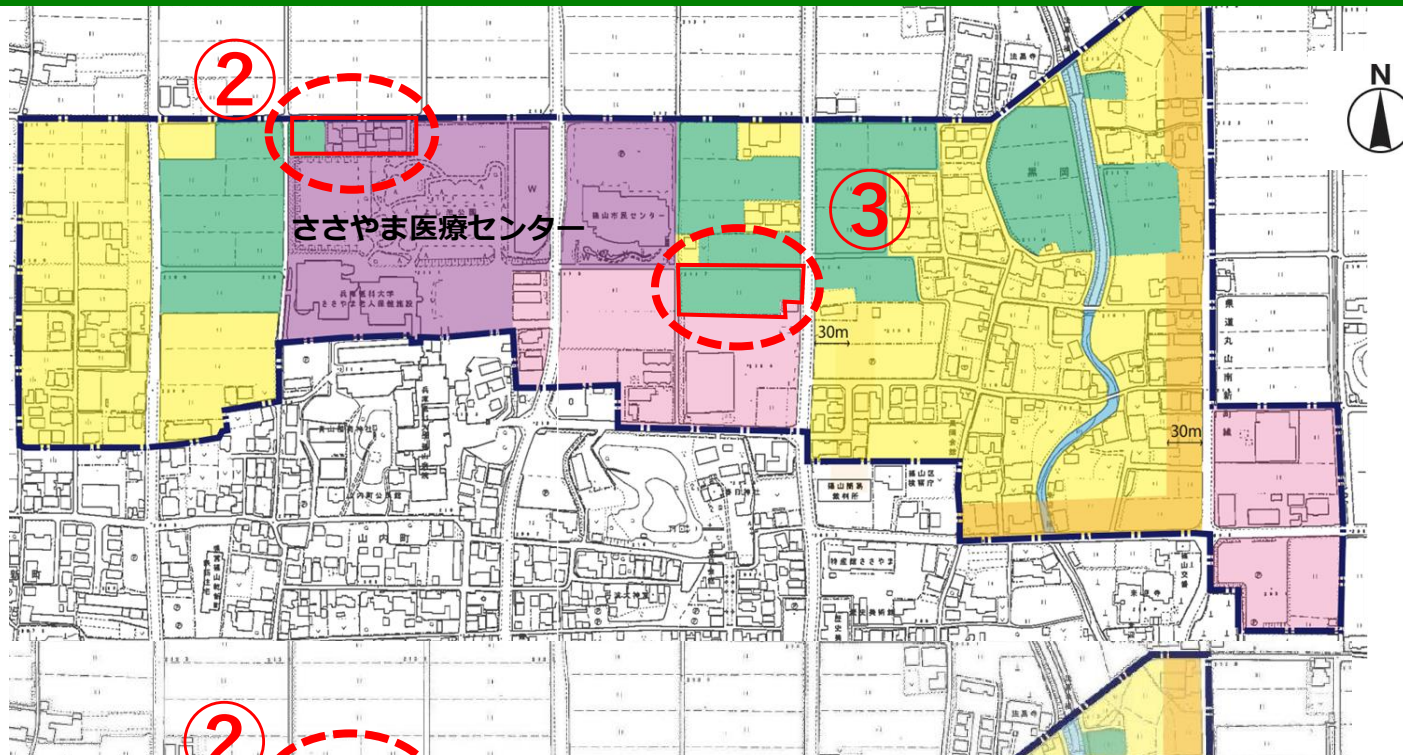
変更案

施設区分		安全・健康 エリア	住まいのエリア		シビックエリア		備考
大区分	小区分	農業区域	住宅集落 区域	沿道区域	商業区域	公共施設 区域	
居住用施設	農家住宅	○	○	○	×	×	
	一般住宅	×	○	○	○	×	
	共同住宅（長屋を含む）	×	○	○	○	×	
	店舗付住宅 （店舗部分が150㎡以下かつ 延床の1/2以下）	×	○	○	○	×	事務所、ギャラリー 等は店舗に含む。
宿泊施設	別荘	×	×	×	×	×	
	ホテル・旅館	×	×	×	○	×	
農業関連 施設	農業用倉庫	○	○	×	×	×	
	農業出荷施設	○	○	○	○	×	
	農業生産加工施設	○	×	×	○	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	
交流施設	交流体験施設	○	×	×	×	×	
公益施設	交番・消防署	×	○	○	○	○	
	集会所・公民館	×	○	○	○	○	
文教施設	学校・幼稚園	×	×	×	○	○	
	美術館、 展示ギャラリー	×	×	○	○	○	
医療福祉 健康施設	保育所	×	×	×	○	○	
	福祉施設	×	×	○	○	○	
	病院・診療所 運動施設	×	×	×	○	○	
商業施設	店舗（用途面積500㎡以下）	×	○	○	○	×	
	店舗（用途面積500㎡超）	×	×	×	○	×	
	コンビニエンスストア	×	○	○	○	×	○は幹線道路沿限定
	喫茶・レストラン	×	○	○	△	×	スナック、バー含む
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	スナック、バー除く
	遊戯施設（N°ファジ屋等）	×	×	×	×	×	
	事業所・事務所	×	×	○	○	×	○は居住機能含まず
	運送業 施設	床面積500㎡以下 床面積500㎡超	×	×	○ ×	○ ×	×
工場	作業場の 床面積	50㎡以下	×	×	○	×	○は危険性や 環境悪化の恐れが少 ないもの
		50㎡超～ 150㎡以下	×	×	×	×	
		150㎡超	×	×	×	×	
倉庫等	業務用倉庫	×	×	×	×	×	倉庫業を営むもの
	駐車場（建築施設）	×	×	○	×	×	

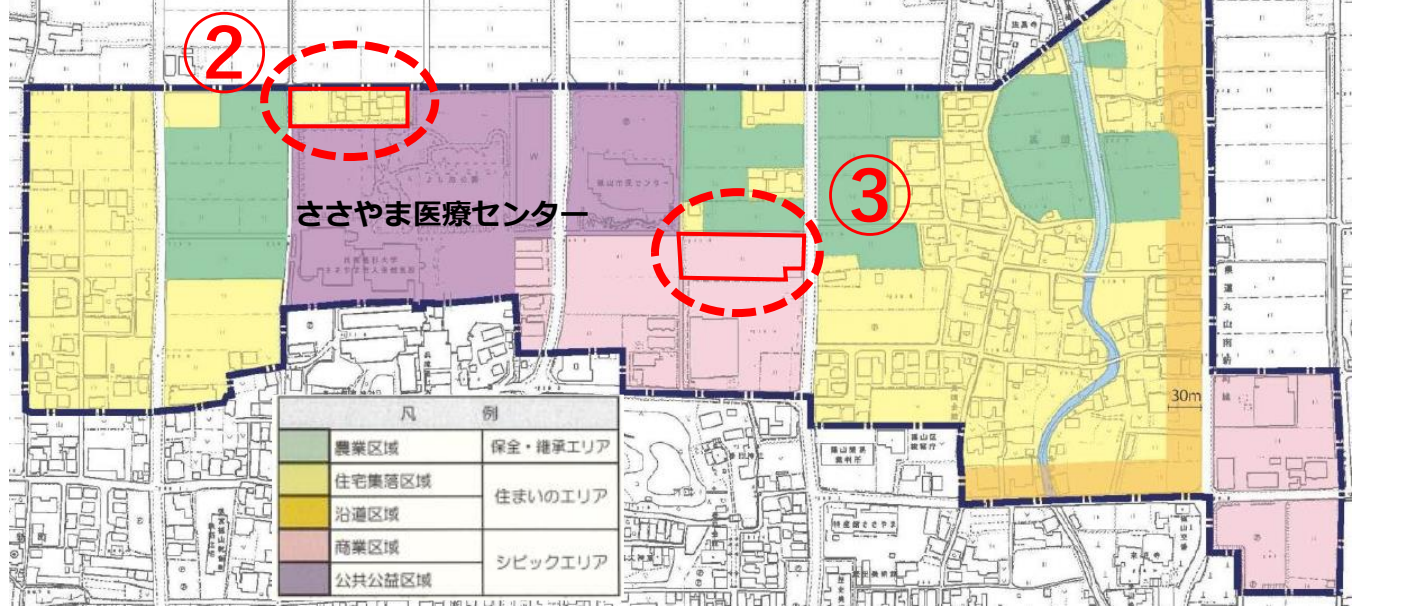
※交流体験施設：農業体験、加工体験等の都市と農村の交流体験施設
※運動施設：トレーニングジム、運動フロア、プール等（厚生労働省の健康増進施設認定規程における運動健康増進施設またはこれに準ずる施設）

2及び3 土地利用計画の区域の変更

現計画



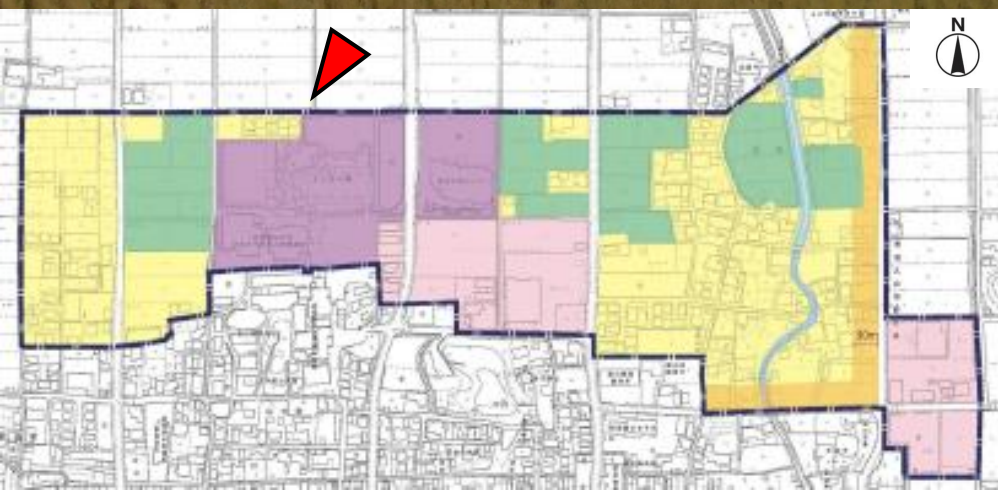
変更案



現況写真

公共公益区域 → 住宅集落区域

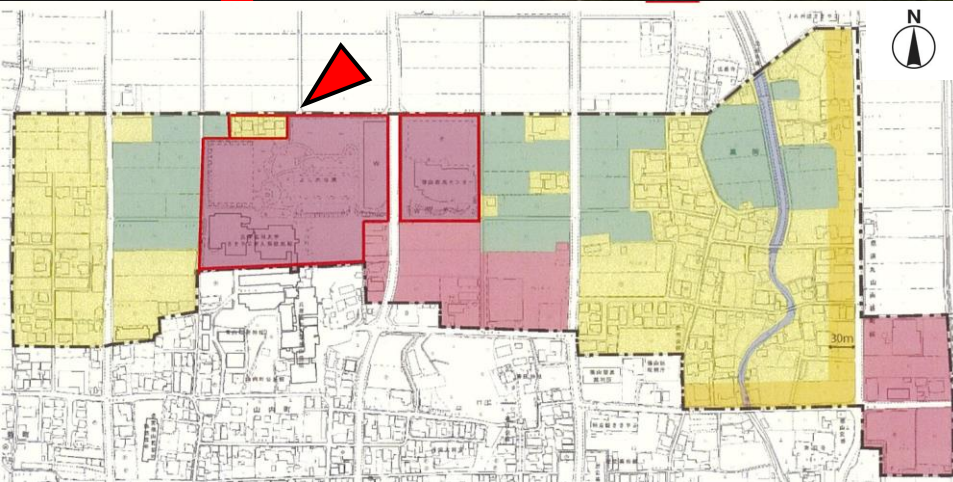
区域変更の範囲



現況写真

公共公益区域 → 住宅集落区域

区域変更の範囲

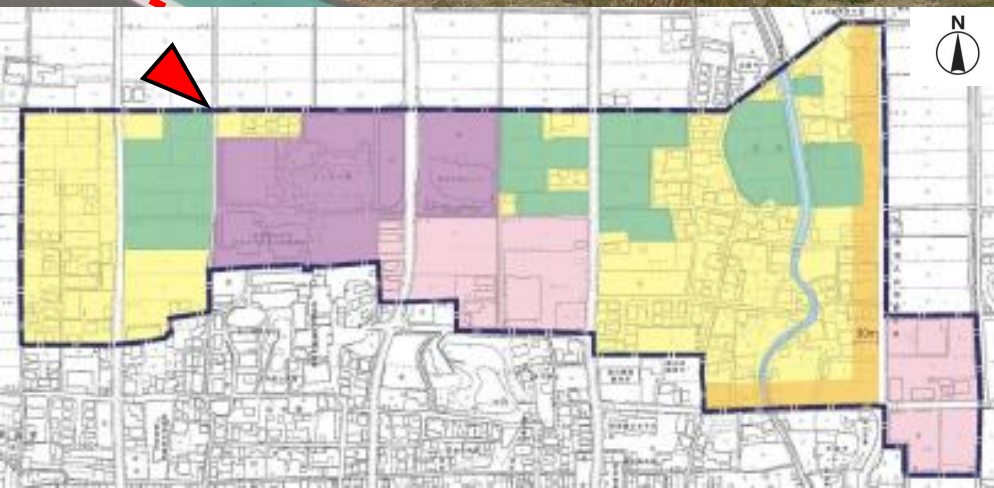


現況写真

農業区域 → 住宅集落区域

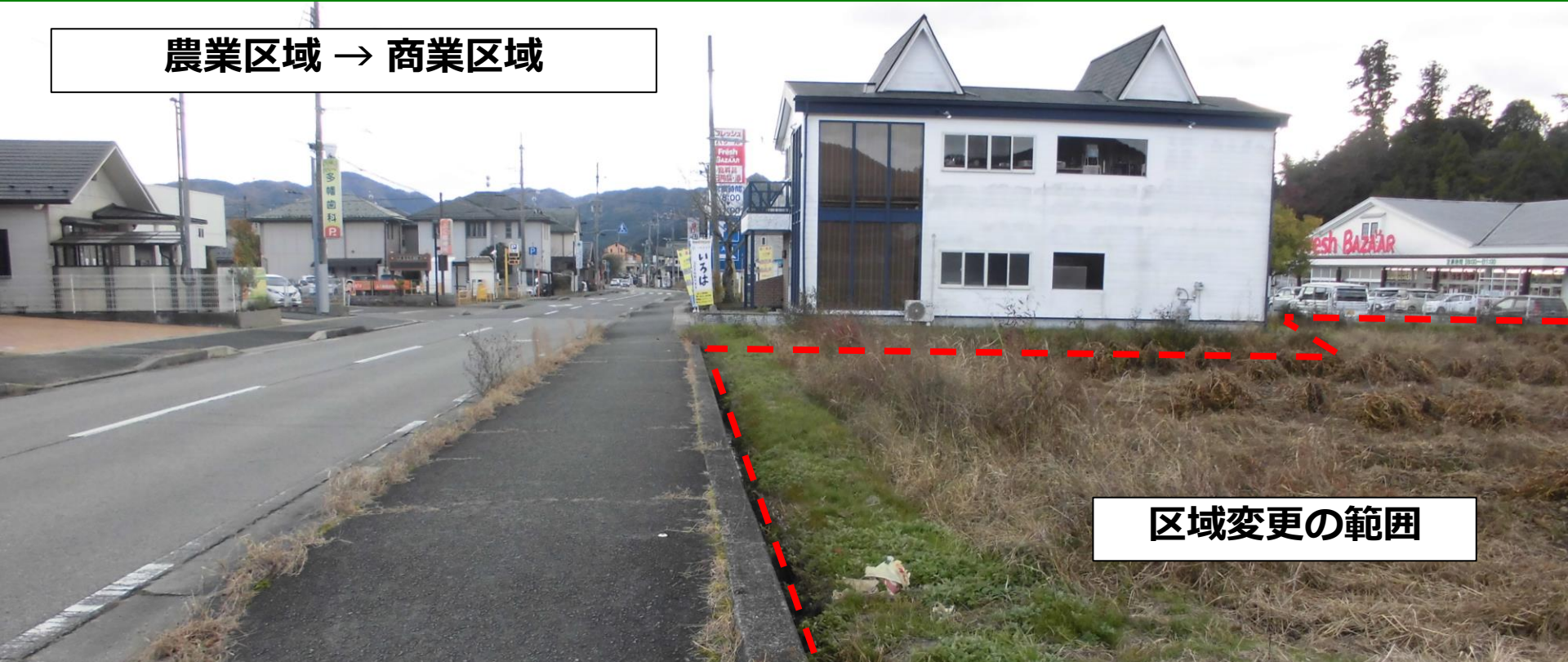


区域変更の範囲

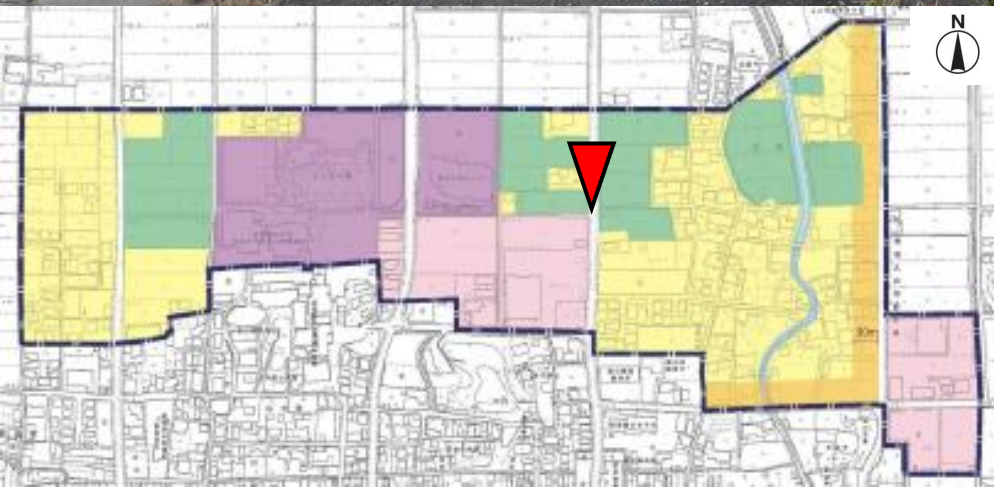


現況写真

農業区域 → 商業区域

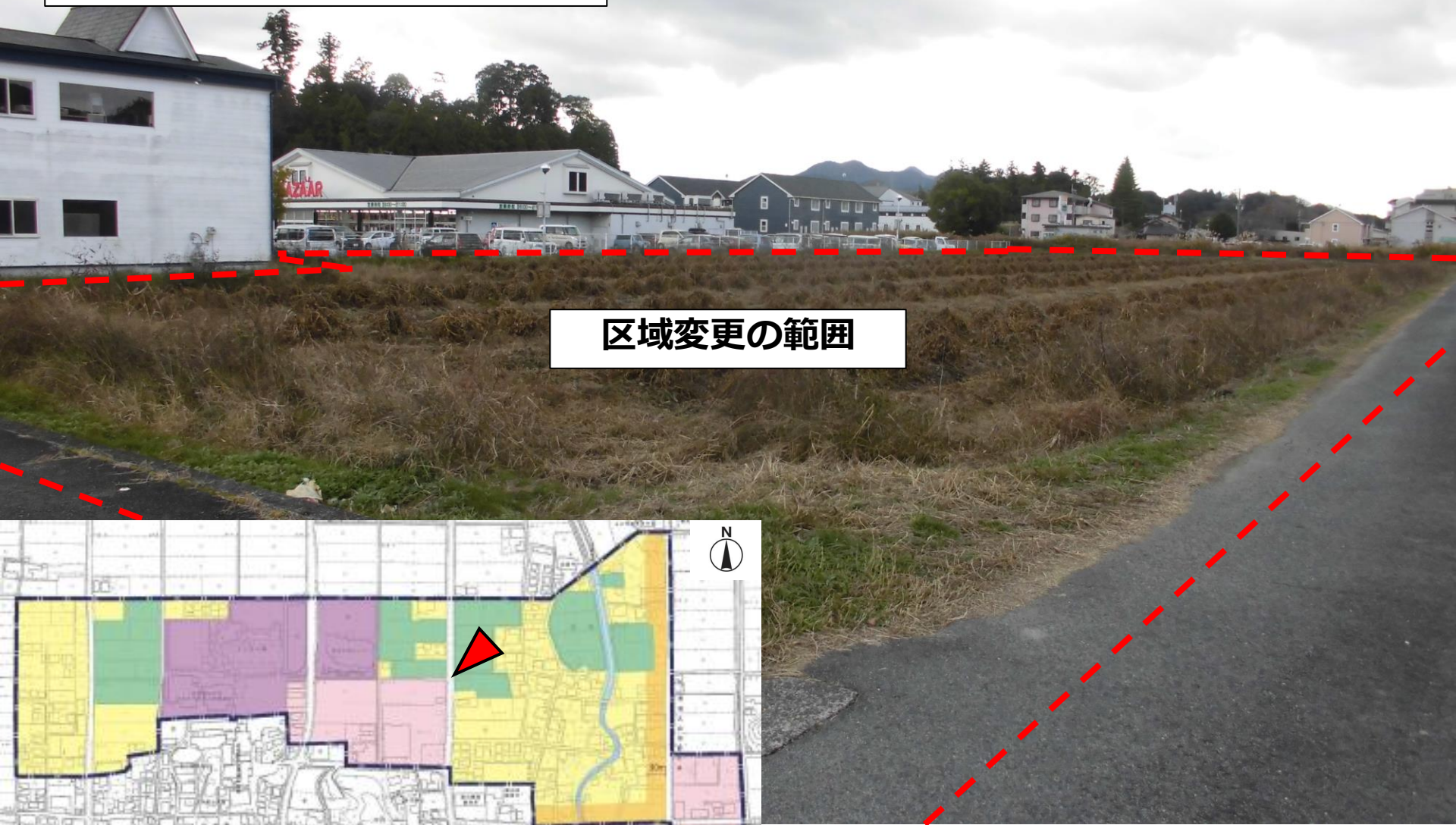


区域変更の範囲

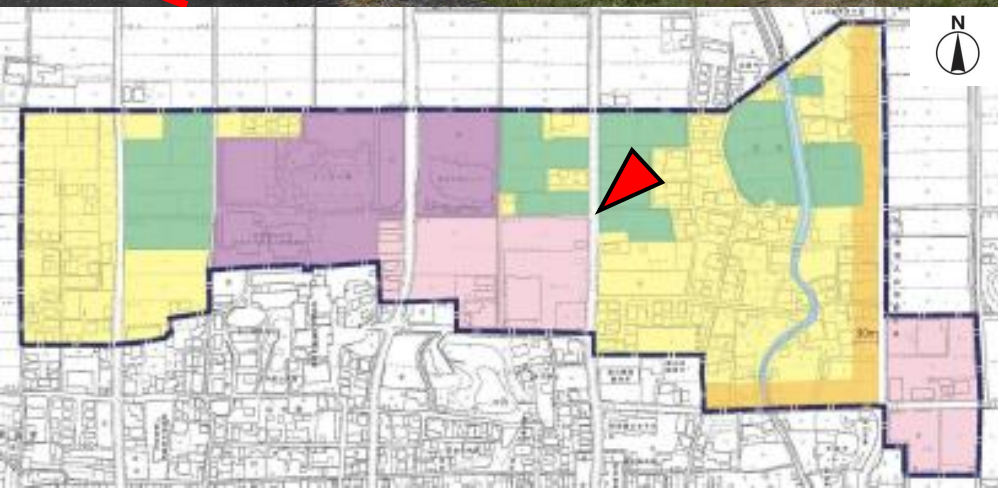


現況写真

農業区域 → 商業区域



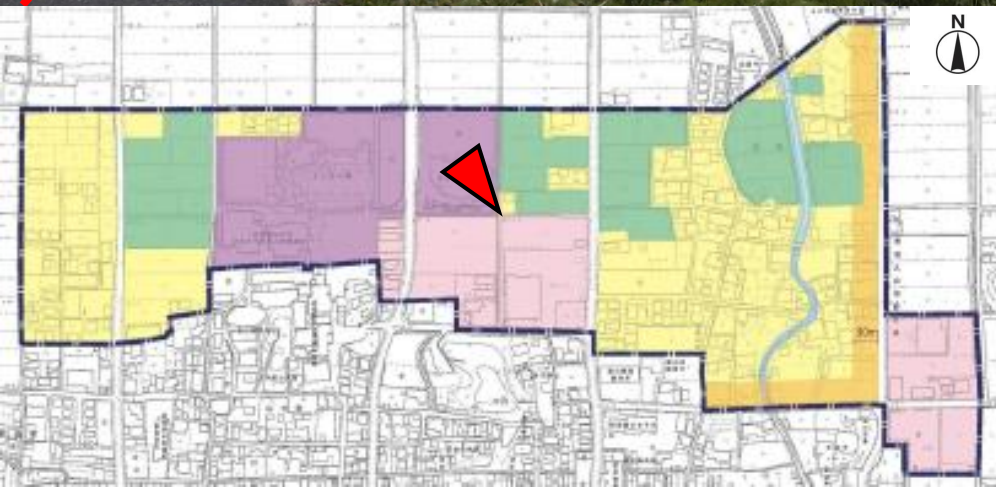
区域変更の範囲



現況写真

農業区域 → 商業区域

区域変更の範囲

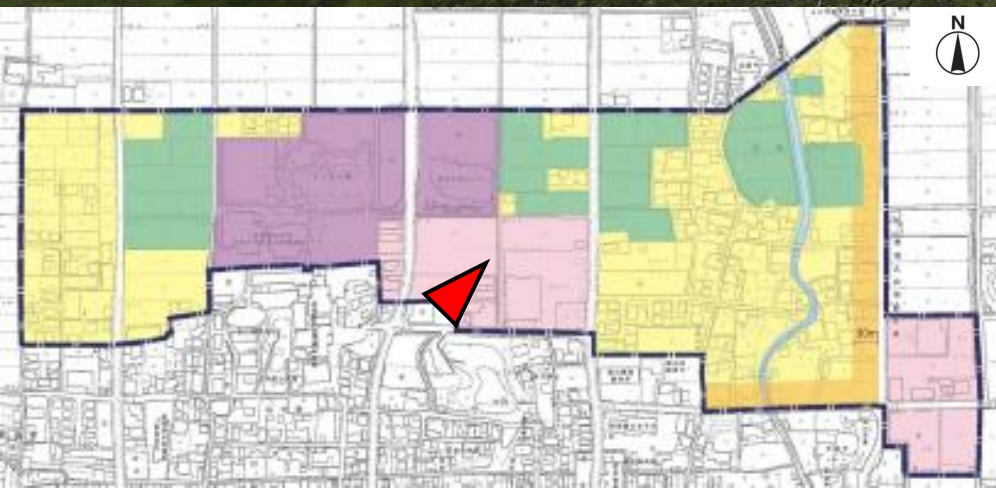


現況写真

農業区域 → 商業区域



区域変更の範囲

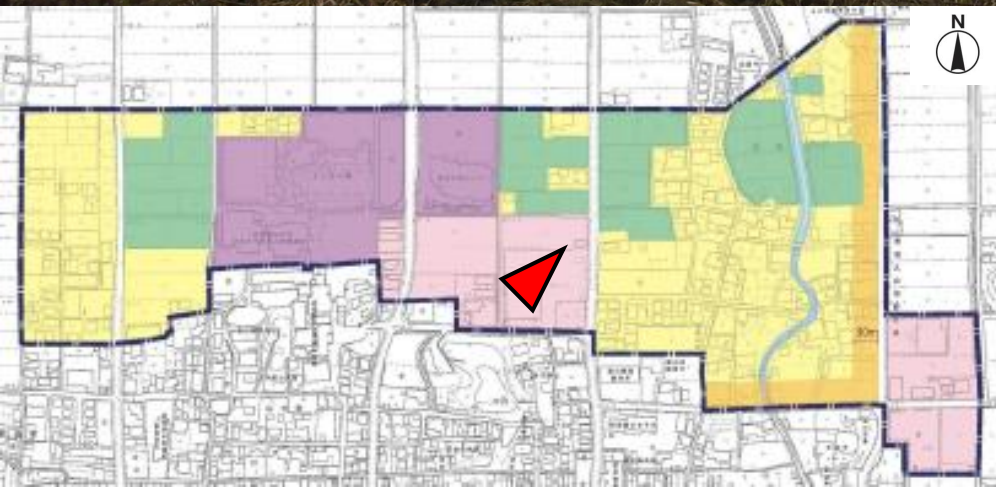


現況写真

農業区域 → 商業区域



区域変更の範囲



変更認定までのスケジュール

整備計画認定申請 令和7年12月24日



案の縦覧 令和8年1月13日～1月26日



景観審議会緑部会（本審） 諮問 令和8年3月5日



整備計画認定



告示、施行 令和8年3月31日（予定）