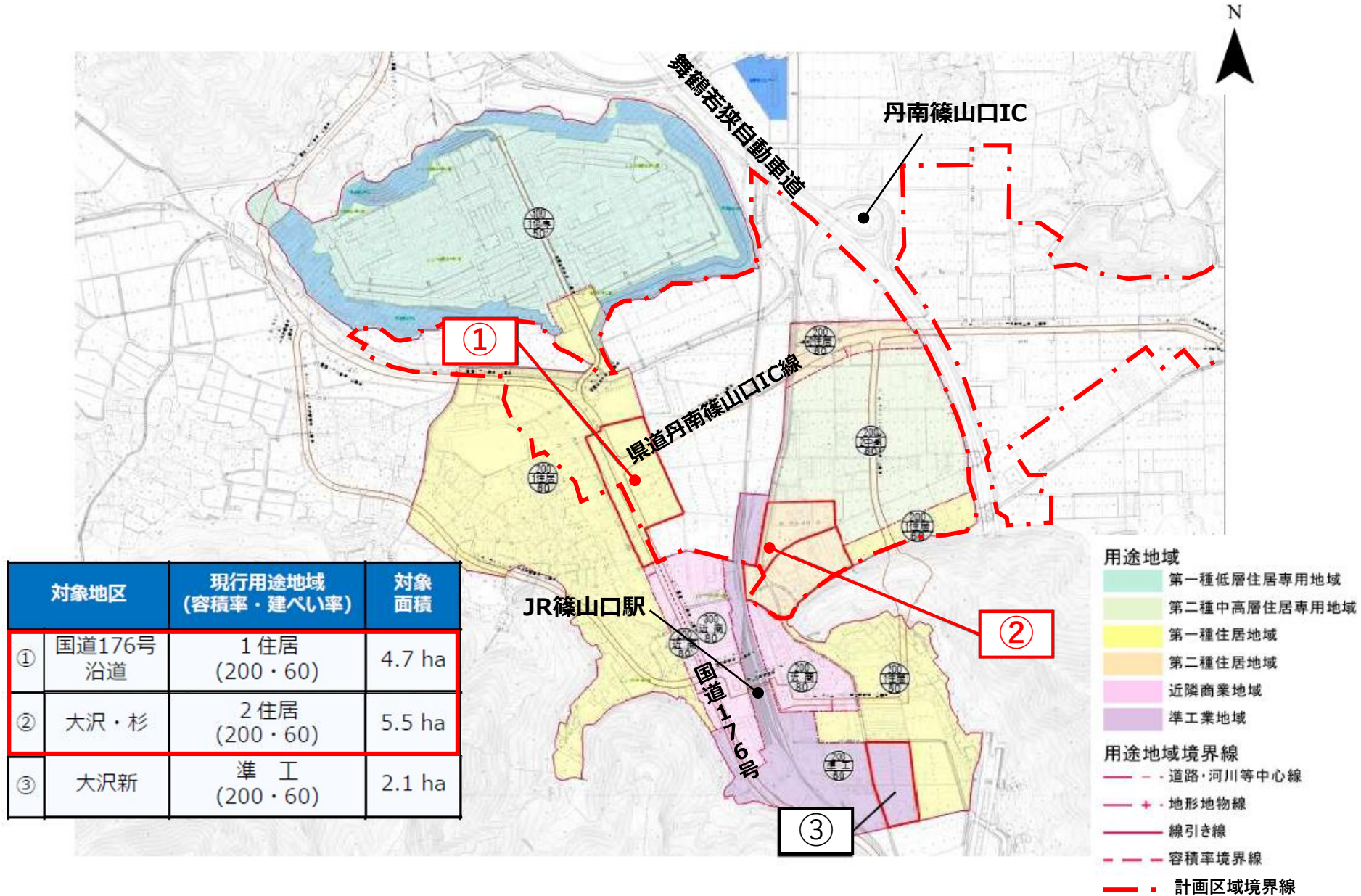


# 丹波篠山市丹南篠山口インターチェンジ周辺地区 整備計画（変更）



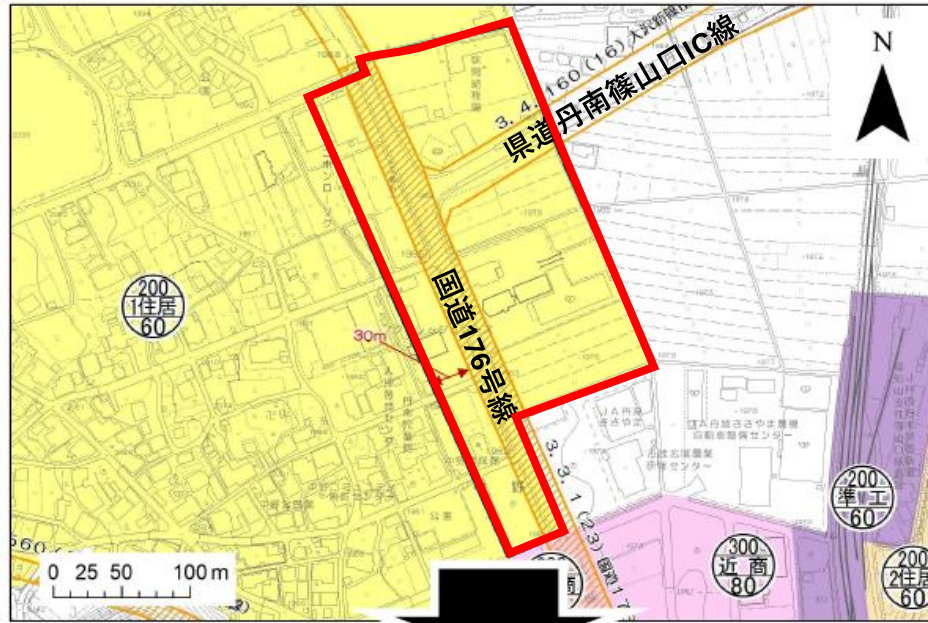
# 用途地域の変更対象地域



# ① 国道176号沿道地区の変更 (用途地域)

## < 現行 >

対象地区	現行用途地域 (容積率・建ぺい率)
① 国道176号 沿道	1住居 (200・60)

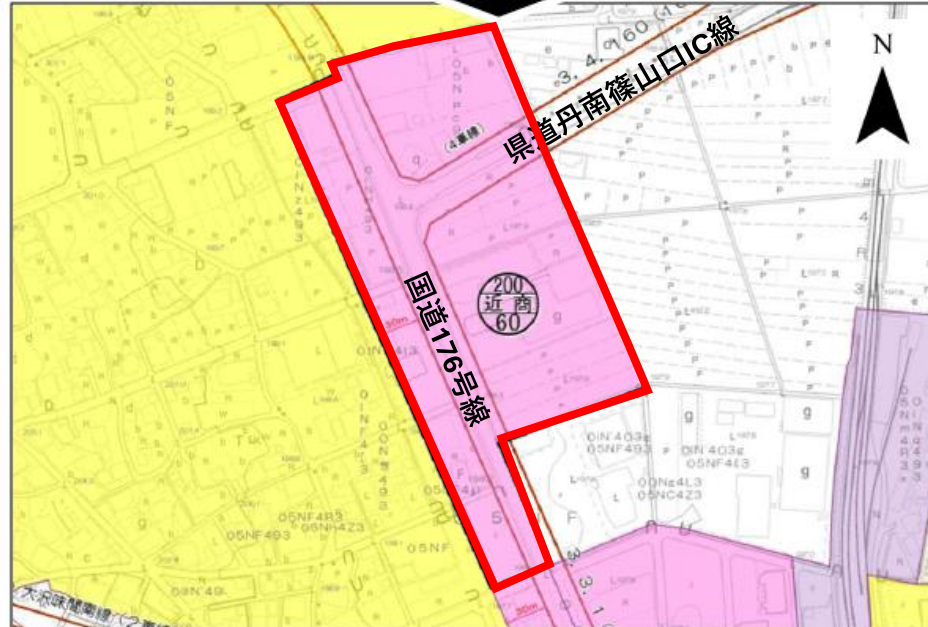


## 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域

## < 変更案 >

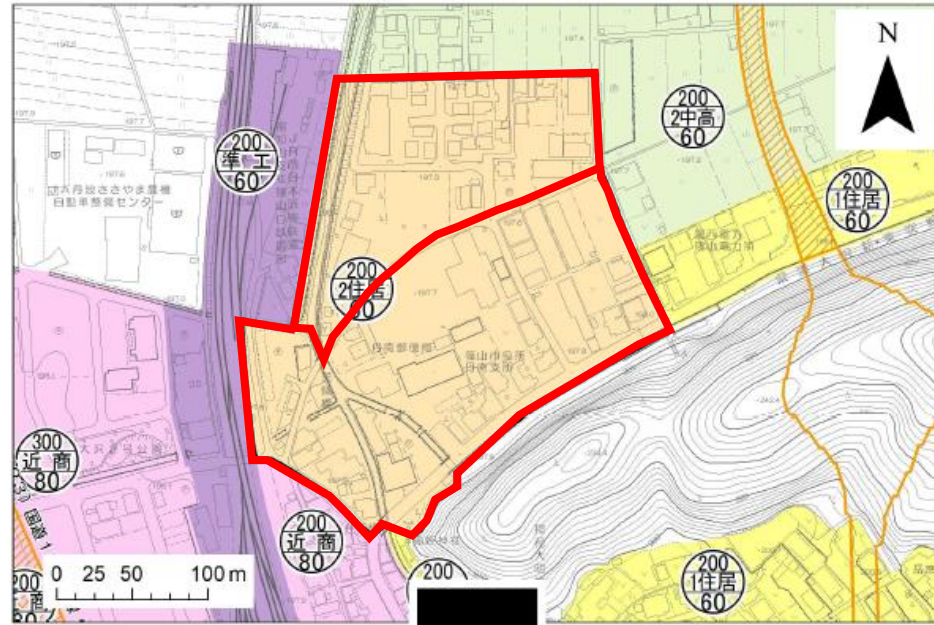
対象地区	現行用途地域 (容積率・建ぺい率)
① 国道176号 沿道	近 商 (200・60)



# ②大沢・杉地区の変更（用途変更）

## <現行>

対象地区		現行用途地域 (容積率・建ぺい率)
②	大沢・杉	2住居 (200・60)

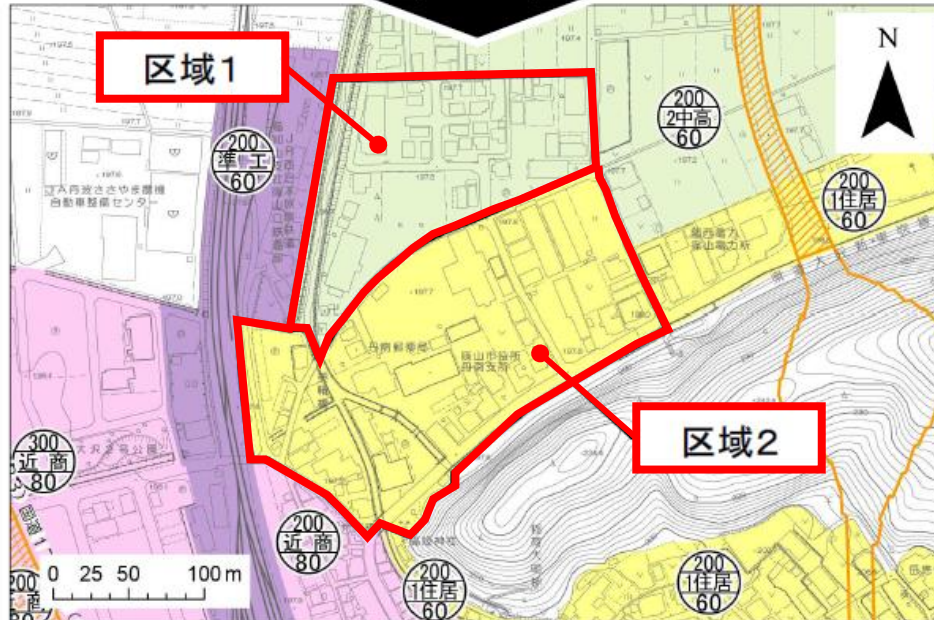


### 用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域

## <変更案>

対象地区		現行用途地域 (容積率・建ぺい率)	
②	大沢・杉	区域1	2中高 (200・60)
		区域2	1住居 (200・60)



# 丹波篠山市丹南篠山口IC周辺地区 変更点

## 1 土地利用計画の「立地可能な用途の区域」の変更

- 変更した用途地域と整合させる。
- なお、一部用途地域が第2種住居地域から第1種住居地域に変更されるが、地区整備計画の立地可能な用途の区域は「住まいのエリア用途B」のままで、変更はなし。

## 2 「立地可能な用途の区域」に「まちのエリア用途C」を追加

- これまでIC周辺地区整備計画の区域内には近隣商業地域がなかったが、今回追加された。
- 現計画には近隣商業地域に対応する立地可能な施設の用途がないため「まちのエリア用途C」を追加し、準工業地域に対応する「まちのエリア用途C」は「まちのエリア用途D」に改める。
- 追加した「まちのエリア用途C」は、近隣商業地域で立地可能な用途と整合をさせている。

### 現計画

#### まちのエリア 立地可能な施設の用途 (用途地域との対応一覧)

- 用途A：第2種中高層住居専用地域
- 用途B：第1種、第2種住居地域
- 用途C：準工業地域

### 変更案

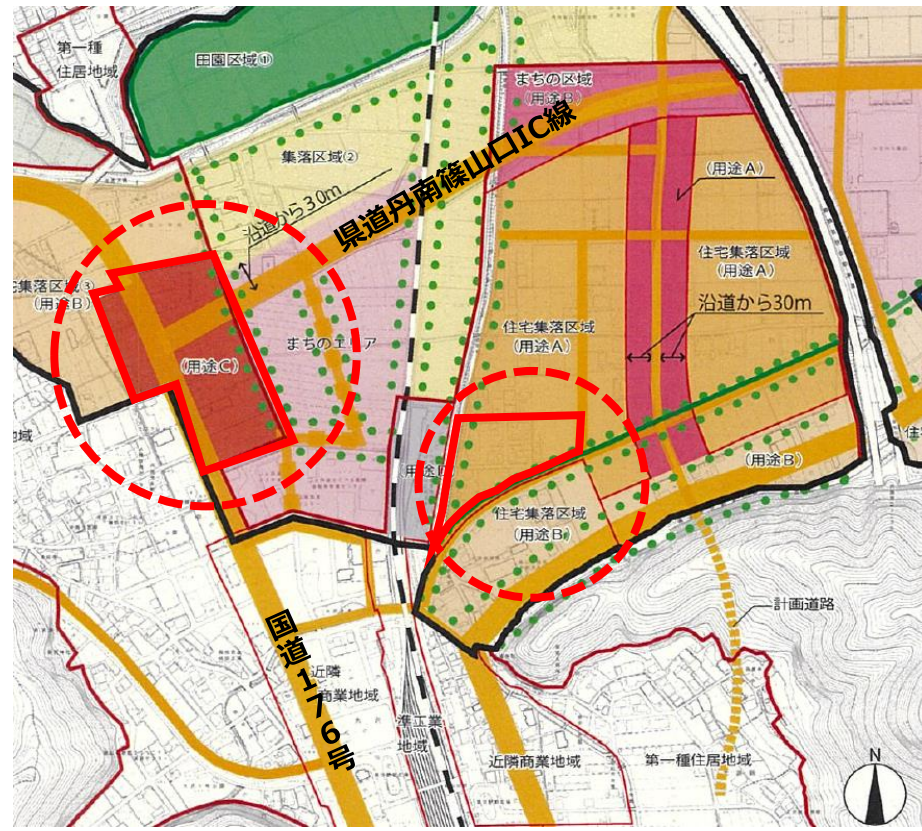
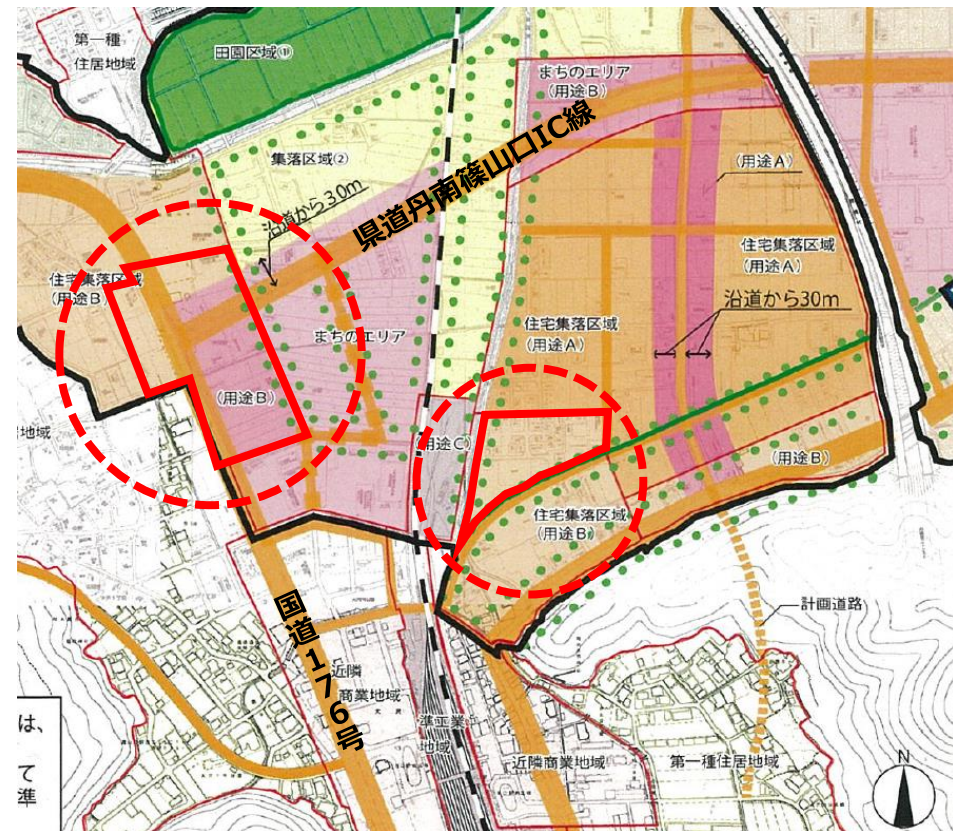
#### まちのエリア 立地可能な施設の用途 (用途地域との対応一覧)

- 用途A：第2種中高層住居専用地域
- 用途B：第1種、第2種住居地域
- 用途C (追加)：近隣商業地域
- 用途D (名称を用途CからDに変更)：準工業地域

# 1 及び 2 立地可能な用途の区域の変更・用途の追加

## 現計画

## 変更案



は、  
て  
進

【凡例】		参考	
丹南篠山口 IC 周辺地区	田園区域①	まちのエリア	緑化並木
田園区域②	まち用途 A	農振農用地	幹線道路
集落区域①	まち用途 B	道路 (自動車通行可)	自転車道
集落区域②	まち用途 C	自転車道	拡幅すべき道路 (案)
住宅集落区域	まち用途外	拡幅すべき道路 (案)	計画
住集用途 A	用途地域		
住集用途 B			
住集用途外			

【凡例】		【参考】	
丹南篠山口 IC 周辺地区	田園区域①	まちのエリア	緑地帯
田園区域②	まち用途 A	集落区域①	農振農用地
集落区域①	まち用途 B	集落区域②	主要道路
集落区域②	まち用途 C	住宅集落区域	道路 (自動車通行可)
住宅集落区域	まち用途 D	住集用途 A	自転車道
住集用途 A	用途地域	住集用途 B	拡幅すべき道路 (案)
住集用途 B		住集用途外	計画
住集用途外			

# 2 立地可能な施設の用途の追加 (1)

## 現計画

施設区分		保全・継承エリア		住まいのエリア			まちなりのエリア				備考		
		田園区域①	田園区域②	集落区域①	集落区域②	住宅集落区域	用途A	用途B	用途C	用途外			
大区分	小区分												
居住用施設	農家住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	一般住宅	×	○	○	○	○	○	○	○	○			
	共同住宅(長屋含む)	×	×	×	△	○	○	○	○	○	△ワンルーム形式禁止		
	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	ホテル・旅館	×	×	×	△	×	○	○	○	○	△及び用途Bの第1種住居地域は、用途部分3,000㎡以下		
農業関連施設	農業用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×は単独で立地するもの	
	農業出荷施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	農業生産加工施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	施設については建築基準法の定義を準用	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	△第1種住居地域は、用途部分3,000㎡以下	
交流施設	交流活性化施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
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	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	△建築面積600㎡以下の施設	
医療福祉施設	保育所	×	×	×	△	△	○	○	△	○	○	△建築面積600㎡以下の施設	
	福祉施設	×	×	×	△	△	○	△	○	○	○		
	病院・診療所	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
商業施設	店舗	用途床面積500㎡以下かつ2階以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	△用途部分1,500㎡以下かつ2階以下
		用途床面積500㎡超	×	×	×	×	△	▽	○	△	▽	○	▽第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下
	コンビニエンスストア	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○は幹線道路沿い限定	
	日用品店舗	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	喫茶・レストラン	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	△用途300㎡以下かつ2階以下、スナック、バー等含む	
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△スナック、バーに類するものに限る	
	遊戯施設(パチンコ屋等)	×	×	×	×	×	△	×	×	△	○	△第2種住居地域は可	
	劇場・映画館等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
	スポーツ施設	×	×	×	×	△	○	×	△	○	×	△第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下	
	事業所・事務所	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	△用途部分1,500㎡以下かつ2階以下	
	運送業施設	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	▽第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下	

## 変更案

施設区分		保全・継承エリア		住まいのエリア			まちなりのエリア				備考			
		田園区域①	田園区域②	集落区域①	集落区域②	住宅集落区域	用途A	用途B	用途C	用途D		用途外		
大区分	小区分													
居住用施設	農家住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	一般住宅	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	共同住宅(長屋含む)	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	△ワンルーム形式禁止		
	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	ホテル・旅館	×	×	×	△	×	○	○	×	○	○	△及び用途Bの第1種住居地域は、用途部分3,000㎡以下		
農業関連施設	農業用倉庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×は単独で立地するもの	
	農業出荷施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	農業生産加工施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	施設については建築基準法の定義を準用	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	×	△第1種住居地域は、用途部分3,000㎡以下	
交流施設	交流活性化施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
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	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△建築面積600㎡以下の施設	
医療福祉施設	保育所	×	×	×	△	△	○	○	△	○	○	○	△建築面積600㎡以下の施設	
	福祉施設	×	×	×	△	△	○	△	○	○	○	○		
	病院・診療所	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
商業施設	店舗	用途床面積500㎡以下かつ2階以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	△用途部分1,500㎡以下かつ2階以下
		用途床面積500㎡超	×	×	×	×	△	▽	○	△	▽	○	○	▽第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下
	コンビニエンスストア	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○は幹線道路沿い限定	
	日用品店舗	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
	喫茶・レストラン	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△用途300㎡以下かつ2階以下、スナック、バー等含む	
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△スナック、バーに類するものに限る	
	遊戯施設(パチンコ屋等)	×	×	×	×	×	△	×	×	△	○	○	△第2種住居地域は可	
	劇場・映画館等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○		
	スポーツ施設	×	×	×	×	△	○	×	△	○	×	○	△第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下	
	事業所・事務所	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	○	△用途部分1,500㎡以下かつ2階以下	
	運送業施設	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	○	▽第1種住居地域は用途部分3,000㎡以下	

# 2 立地可能な施設の用途の追加 (2)

## 現計画

施設区分		保全・継承エリア		住まいのエリア			まちのエリア				備考			
		田園区域①	田園区域②	集落区域①	集落区域②	住宅集落区域	用途A	用途B	用途C	用途外				
大区分	小区分					用途A	用途B	用途C	用途外					
工場	危険性が非常に少ない(食品製造業等)	×	×	×	△	△	○	○	○	△	○	○	○	作業場の床面積 150 m <sup>2</sup> 超 △50 m <sup>2</sup> 以下のみ
	危険性が少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×		
	自動車修理工場 (作業場床面積300m <sup>2</sup> 以下)	×	×	×	×	×	△	△	×	△	○	○	○	△50 m <sup>2</sup> 以下、空気圧縮機(原動機出力 1.5kw以上) 使用禁止
	危険性が大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△は準工業地域で建築できる工場のみ
倉庫等	業務用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	倉庫業を営むもの
	危険物処理、貯蔵施設(量の非常に少ないもの)	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	○	○	△用途部分 1,500 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000 m <sup>2</sup> 以下
	其他倉庫	×	×	×	△	△	▽	○	△	▽	○	×	×	△用途部分 1,500 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000 m <sup>2</sup> 以下
	駐車場(建築施設)	×	×	×	×	△	△	○	△	△	○	○	○	△床面積 300 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下除く

## 変更案

施設区分		保全・継承エリア		住まいのエリア			まちのエリア					備考		
		田園区域①	田園区域②	集落区域①	集落区域②	住宅集落区域	用途A	用途B	用途C	用途D	用途外			
大区分	小区分					用途A	用途B	用途C	用途D	用途外				
工場	危険性が非常に少ない(食品製造業等)	×	×	×	△	△	○	○	△	○	○	○	△	作業場の床面積 150 m <sup>2</sup> 超 △50 m <sup>2</sup> 以下のみ
	危険性が少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
	自動車修理工場 (作業場床面積300m <sup>2</sup> 以下)	×	×	×	×	×	△	△	×	△	○	○	○	△50 m <sup>2</sup> 以下、空気圧縮機(原動機出力 1.5kw以上) 使用禁止
	危険性が大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	△は準工業地域で建築できる工場のみ
倉庫等	業務用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	×	倉庫業を営むもの
	危険物処理、貯蔵施設(量の非常に少ないもの)	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	○	○	△用途部分 1,500 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000 m <sup>2</sup> 以下
	其他倉庫	×	×	×	△	△	▽	○	△	▽	○	○	×	△用途部分 1,500 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000 m <sup>2</sup> 以下
	駐車場(建築施設)	×	×	×	×	△	△	○	○	△	○	○	○	△床面積 300 m <sup>2</sup> 以下かつ2階以下除く

### まちのエリア 立地可能な施設の用途 (用途地域との対応一覧)

- 用途A : 第2種中高層住居専用地域
- 用途B : 第1種、第2種住居地域
- 用途C : 準工業地域

### まちのエリア 立地可能な施設の用途 (用途地域との対応一覧)

- 用途A : 第2種中高層住居専用地域
- 用途B : 第1種、第2種住居地域
- 用途C (追加) : 近隣商業地域
- 用途D (名称を用途CからDに変更) : 準工業地域

# 現況写真

① 国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

住まいのエリア  
住宅集落区域  
(用途B)



# 現況写真

① 国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

道路区域 (国道) から30m



住まいのエリア  
住宅集落区域  
(用途B)

# 現況写真

① 国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

道路区域(国道)から30m

住まいのエリア  
住宅集落区域  
(用途B)

区域外



# 現況写真

①国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

まちのエリア  
(用途外)

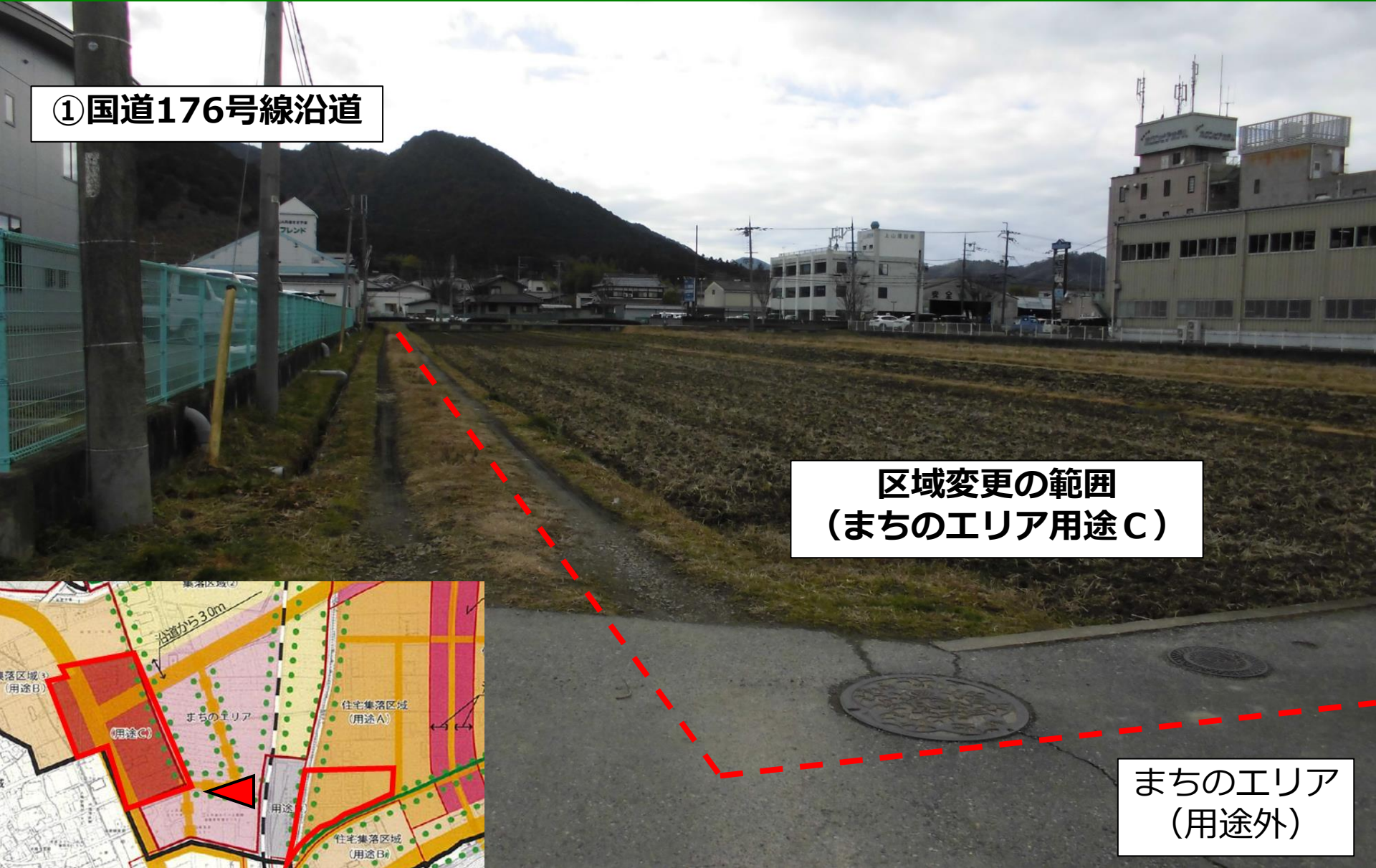


# 現況写真

① 国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

まちのエリア  
(用途外)



# 現況写真

①国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)



まちのエリア  
(用途外)



# 現況写真

① 国道176号線沿道

区域変更の範囲  
(まちのエリア用途C)

住まいのエリア  
住宅集落区域  
(用途B)

住まいのエリア  
(集落区域②)



# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(住まいのエリア用途B)



# 現況写真

## ②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

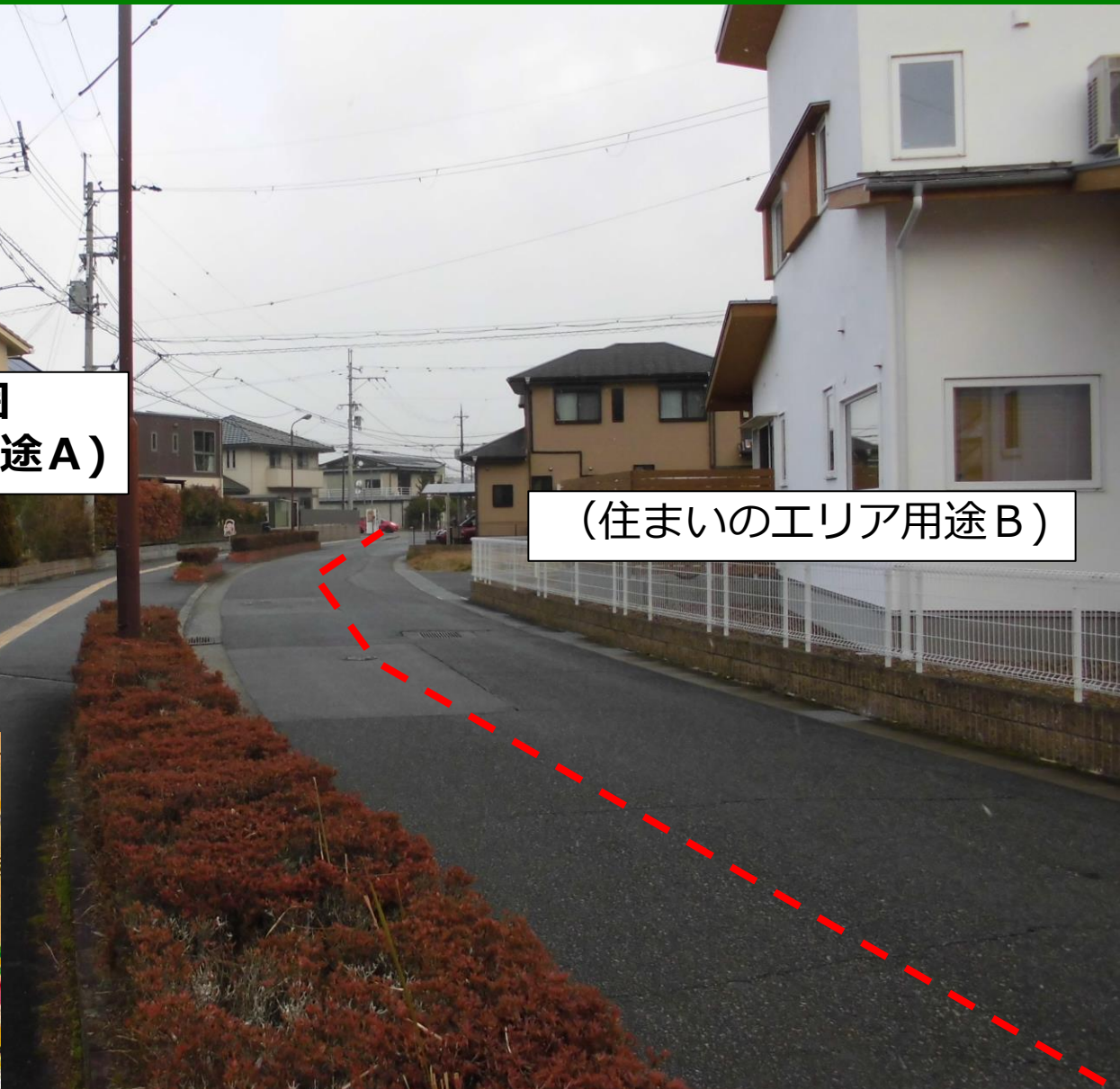


# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(住まいのエリア用途B)



# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(住まいのエリア用途A)

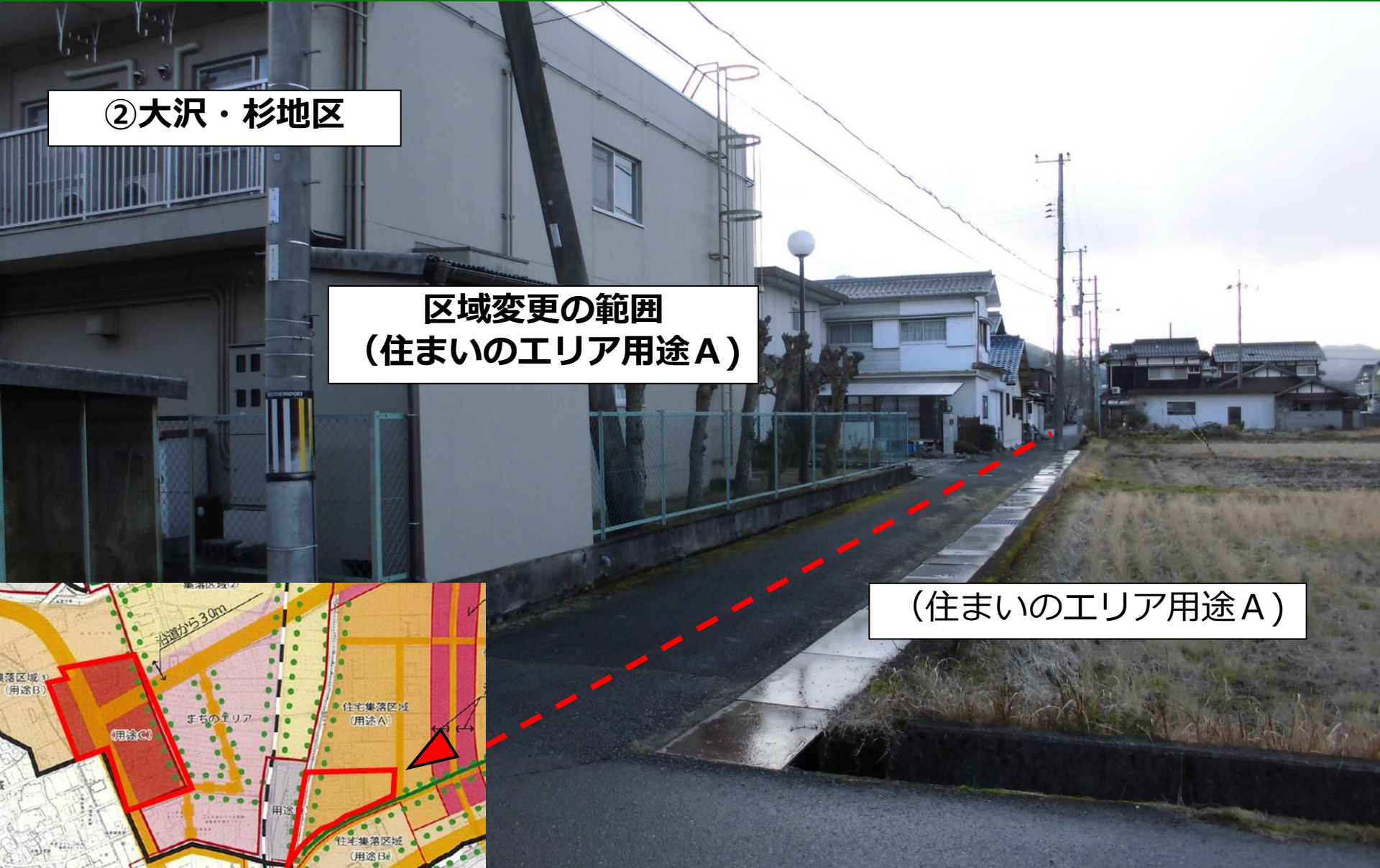


# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(住まいのエリア用途A)

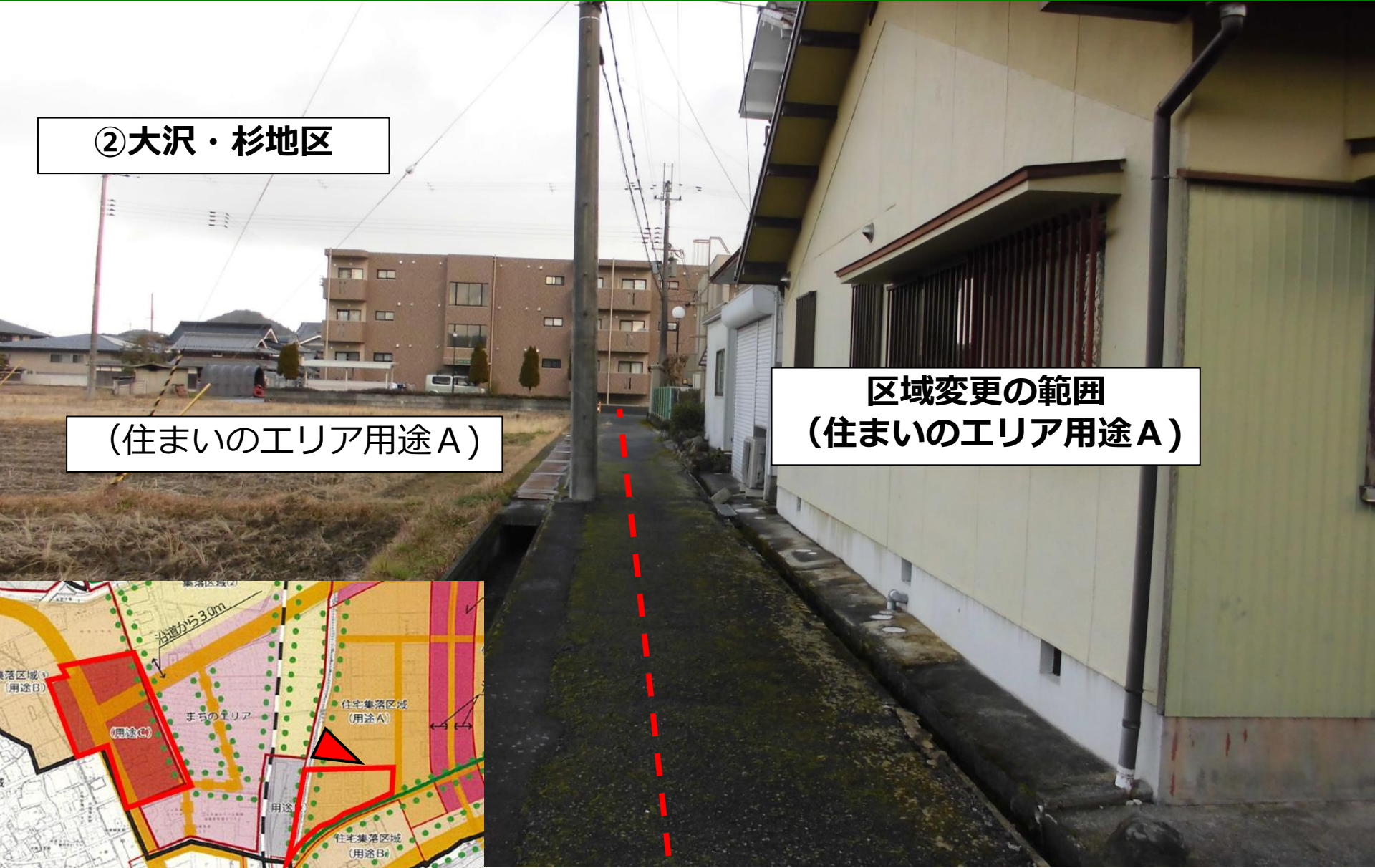


# 現況写真

②大沢・杉地区

(住まいのエリア用途A)

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

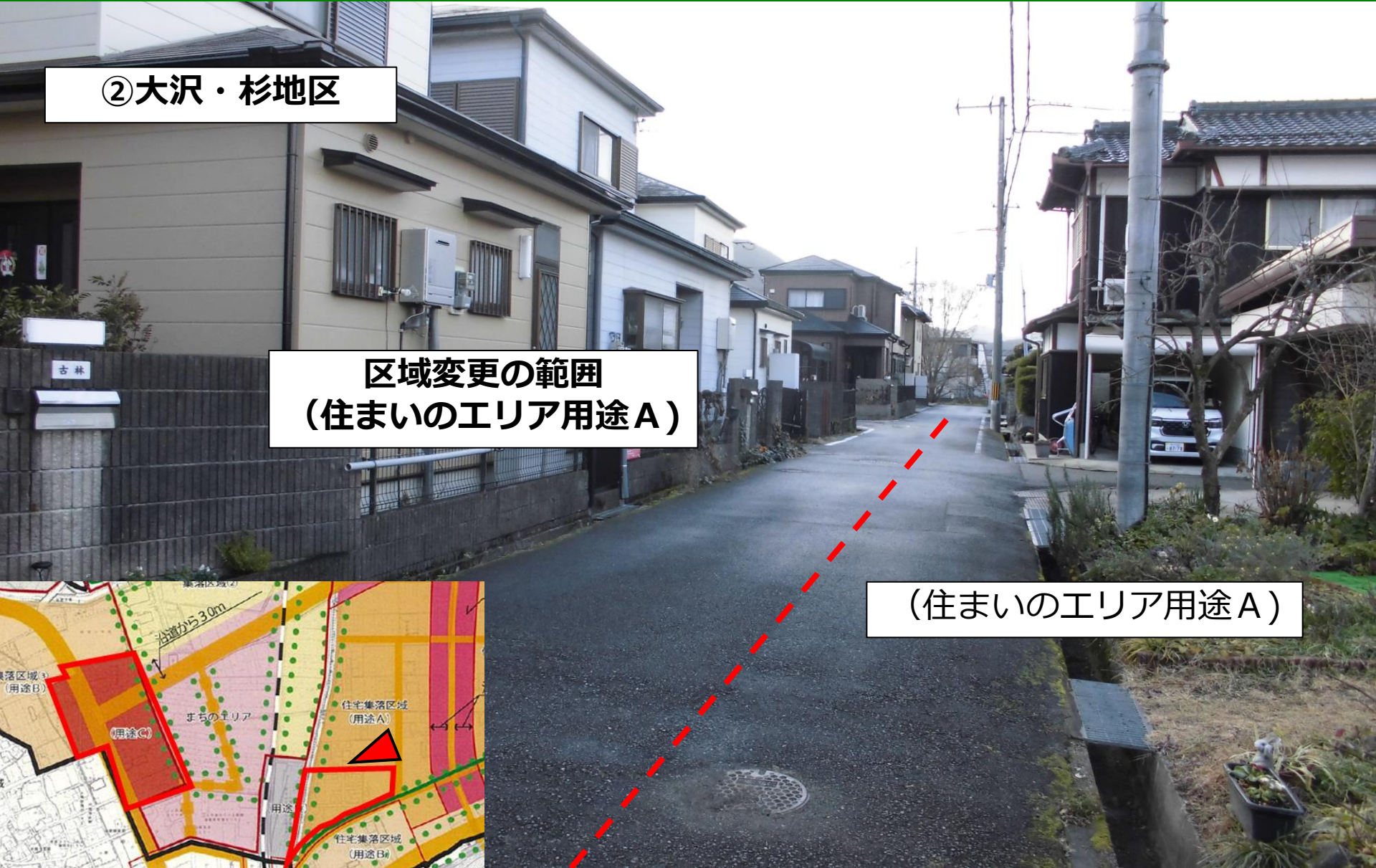


# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(住まいのエリア用途A)



# 現況写真

②大沢・杉地区

(住まいのエリア用途A)

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)



# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(まちのエリア用途D)

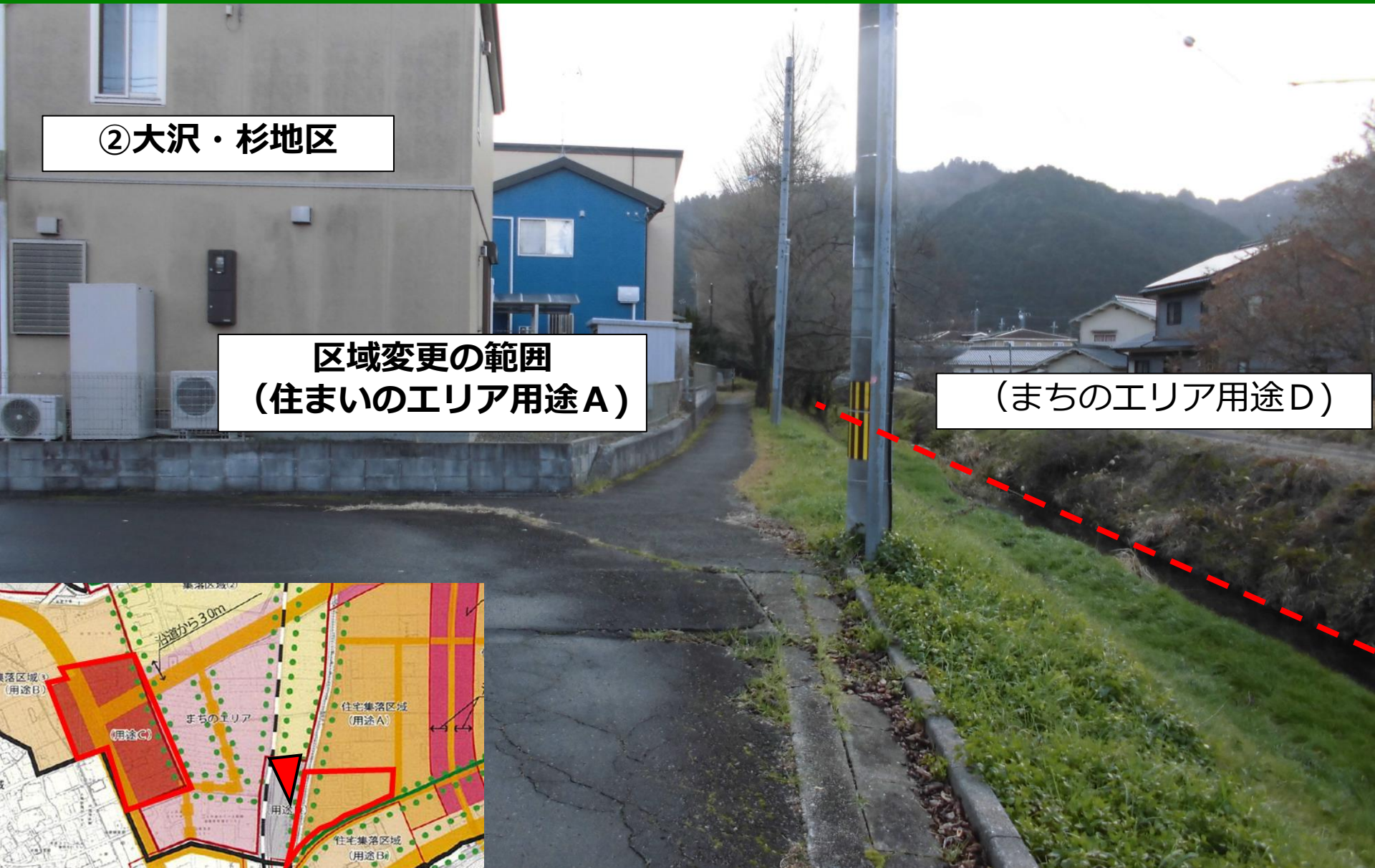


# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)

(まちのエリア用途D)



# 現況写真

②大沢・杉地区

区域変更の範囲  
(住まいのエリア用途A)



# 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 用途地域の変更と同時（令和8年3月31日（予定））