

☀️「特定用途制限地域」ってどんな制度？

■地域にとって望ましくない建物等をあらかじめ設定し、立地を制限する制度です

- 市全域が都市計画区域ですが、都市計画法上の用途地域の指定がなく、建築物等の用途に関する規制が存在しないため、地域にとって望ましくない建物等の立地が無秩序に進む可能性があります。
- 「特定用途制限地域」は、これらの地域に望ましくない建物等の立地を条例で制限する制度です。

◇地域にとって望ましくない建物って何？

- ・騒音や振動、渋滞、日照、深夜営業による治安や光害等、様々な問題の発生要因となる建物です。
- 農振法の転用規制がある農地については、農振法の規制が外れた時から特定用途制限地域の制限対象となります。特定用途制限地域の指定により、農振法の規制等が緩和されるものではありません。

☀️なぜ、稲継交差点周辺で指定が必要なの？

■稲継交差点周辺の状況

- 県道青垣柏原線、国道 176 号沿いに大規模商業施設や飲食店、小売店舗などの立地が進んでいます。
- 沿道の商業施設等の背後地等は農地の転用が進み、住宅や店舗、事務所等が混在しています。
- 氷上工業団地への統合病院立地計画があり、一部に大規模商業施設が進出しています。

■今のままでは・・・

- 大規模商業施設の立地や既存の店舗がパチンコ店に変わるなど、車利用者が増加し、交通環境や生活環境が悪化（交通渋滞・交通事故などの増加）するかもしれません。
- 空地などに、環境を悪化させる恐れがある工場の立地が可能であり、周辺の田園環境や住環境が悪化（交通・騒音・振動・臭気・排水などの問題が発生）するかもしれません。

■そこで稲継交差点周辺では

- 既存の問題の拡大防止とあるべき土地利用への規制誘導を行うために、良好な住環境を形成・保持していく上で望ましくない建物等の立地を規制する「特定用途制限地域」を指定します。
- 稲継交差点周辺では、地域の特性に応じて**特定用途制限地域を3つの地区（商業・業務・サービス地区、住宅・田園地区、工業地区）**に分け、各地区で建てられない建物等の種類を設定します。

☀️今ある建物はどうなるの？

■既存建築物等に関する制限の緩和

- 条例施行時に既にある建物は、形態を維持する場合、今回の制限内容に適合しなくても違反にはなりません。条例施行後に増築や建替え等を行う場合は、法規制に適合させる必要がありますが、既存の建築物等については、次のとおり制限が緩和されます。

- ・増築後の床面積は基準時の 1.2 倍まで可能です。
- ・不適合の用途に供する部分の床面積の増築は、基準時の 1.2 倍まで可能です。
- ・原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量の増設は、基準時の 1.2 倍まで可能です。

※基準時とは、条例施行日の平成 28 年 4 月 1 日です。

■注意事項

- ・建築物や工作物の計画段階で、事前にご相談ください。
- ・違反した場合は、罰則が科せられる場合があります。

条例施行日 平成 28 年 4 月 1 日

この規制は、着工が平成 28 年 4 月 1 日以降の建築物等に適用されます。

稲継交差点周辺における「特定用途制限地域」の指定のお知らせ

2016.1 丹波市

☀️丹波市のまちづくりの方針

■「丹波市都市計画マスタープラン」に基づいてまちづくりを進めています

- 「丹波市都市計画マスタープラン」とは、丹波市総合計画に即し、概ね 20 年後の都市の姿を展望しながら、まちのあり方を描いたもので、まちづくりは、この都市計画マスタープランに沿って計画的に行われます。



■稲継交差点周辺のまちづくりの方向性は

- 稲継交差点付近を中心とする沿道市街地と、氷上町成松周辺及び柏原町柏原周辺の既成市街地を、全市的・広域的な拠点市街地として、広域交通網を活かした商業・産業・観光・交流等の各種都市機能の充実・強化を図り、にぎわいのある本市の広域拠点を形成します。

☀️稲継交差点周辺のまちづくりの方針

■「広域拠点市街地整備構想」に基づいてまちづくりを進めています

- 「広域拠点市街地整備構想」とは、丹波市都市計画マスタープランの稲継交差点付近のまちづくりの方向性を受け、都市機能の充実と良好な市街地形成を図るため、適切な土地利用と都市基盤の整備を一体的に捉えた市街地整備の構想です。

■地域整備のコンセプト

- ①目標とするまちの将来像
 - ・丹波市の魅力を高め、活力を生み出す様々な都市機能が集積した秩序ある広域拠点市街地の形成
- ②目標とする広域拠点の構成イメージ
 - ・3つの拠点で構成される都市拠点がそれぞれの都市機能の役割を担うとともに、それらを連携させ全体として広域拠点としての効果を高める

稲継交差点付近：広域商業系市街地
○商業を主体として、商業系と住居系が調和した市街地

氷上町成松：住商複合市街地
○住居系を主体とした住商複合市街地

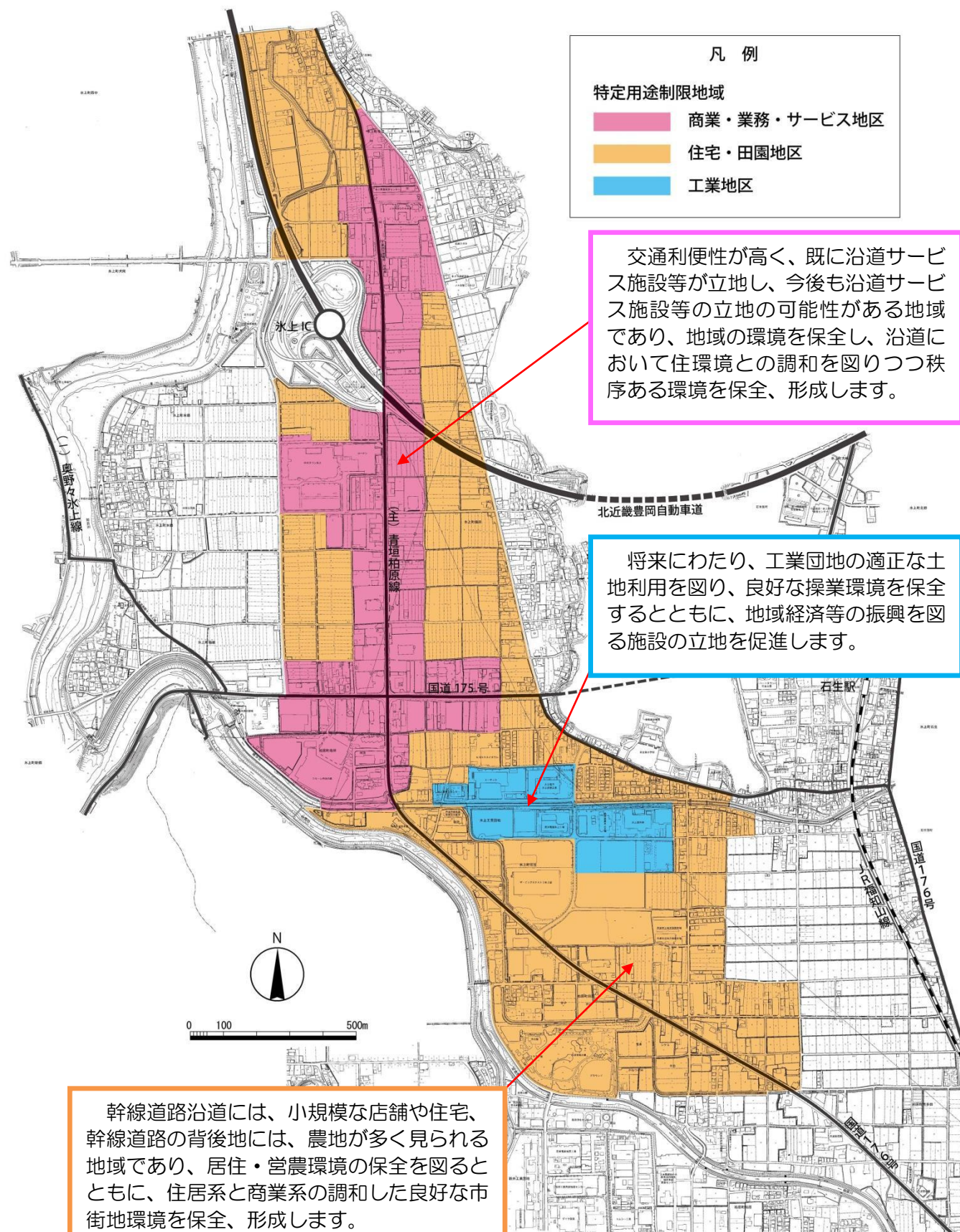
広域拠点市街地

柏原町柏原：住商複合市街地
○住居系、商業系、公共公益系が調和した市街地

■「特定用途制限地域」の指定に関するお問い合わせ先

丹波市 建設部都市住宅課 TEL：0795-74-2364 FAX：0795-74-1592

特定用途制限地域の指定区域の概要図



※この図面に表示する区域は、概ねの場所を表示するものですので、詳しくは丹波市都市住宅課に備え付けの図面を参照してください。

特定用途制限地域の指定に伴う建築物等の制限の概要（3つの地区）の概要

「商業・業務・サービス地区」で制限する特定の建築物等の概要（主なもの）

- (店舗・事務所等)
 - ・事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 6,000 m²を超えるもの
- (遊戯・風俗施設等)
 - ・マージャン屋、ぱちんこ屋、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
 - ・個室付浴場業に係る公衆浴場等、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの
- (工場等)
 - ・危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、恐れがある工場
 - ・危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設、多い施設
- (その他)
 - ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの

「住宅・田園地区」で制限する特定の建築物等の概要（主なもの）

- (店舗・事務所等)
 - ・事務所、店舗、飲食店、ホテル、旅館、自動車教習所、畜舎その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの
- (遊戯・風俗施設等)
 - ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
 - ・カラオケボックス、ダンスホールその他これらに類するもの
 - ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 - ・マージャン屋、ぱちんこ屋、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
 - ・個室付浴場業に係る公衆浴場等、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの
- (工場等)
 - ・自動車修理工場、倉庫業を営む倉庫
 - ・自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの
 - ・危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場、やや多い工場、恐れがある工場
 - ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設

「工業地区」で制限する特定の建築物等の概要（主なもの）

- (住宅等)
 - ・住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (店舗・事務所等)
 - ・物品販売業を営む店舗又は飲食店、ホテル又は旅館
- (遊戯・風俗施設等)
 - ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
 - ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
 - ・マージャン屋、ぱちんこ屋、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
 - ・個室付浴場業に係る公衆浴場等、キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの
- (その他)
 - ・学校、病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの

※上記の内容は概要を示すものです。詳細は丹波市建設部都市住宅課にお問い合わせください。