

丹波篠山市宇土地区整備計画

宇土地区は、丹波篠山市の玄関口である JR 篠山口駅や丹南篠山口インターチェンジの周辺に位置しており、幹線道路の沿道周辺における農地の宅地化・市街化が進展しつつある区域です。無秩序な開発等により優れた田園風景などの地域環境が損なわれないようにするため、兵庫県「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」（平成6年兵庫県条例第16号。以下、「緑条例」という。）の整備計画とし、計画的な土地利用誘導を図ることにより都市的な土地利用と農村環境が調和する住環境形成を目指します。

(1) 名称及び区域

<p>名 称</p>	<p>丹波篠山市宇土地区整備計画</p>
<p>計 画 区 域</p>	
<p>区域面積</p>	<p>約 55.2ha</p>
<p>位 置 お よ び 地 区 概 要</p>	<p>宇土地区は、古代条里制の遺構農地が残る田園集落地域で、丹波篠山市の玄関口である JR 篠山口駅や丹南篠山口インターチェンジの東側に位置しており、近年幹線道路の沿道周辺における農地の宅地化・市街化が進展しつつある区域です。このため地区の西側に 10 数件単位で新興住宅地が進展しています。集落の農村家屋は、地区の東側に広がる田園の南側の山裾谷筋に集中分布しています。谷川である宇土川の取水口に鎮守を祀り、狭隘な谷筋とその扇状地に家屋が立地し、町並みは宇土観音の参道である宇土川沿いの家屋と扇状地の農地地割を基本とした東西方向に軒を連ねる家屋群で構成されています。</p> <p>山手の弘誓寺は、文明5年（1434）創建、宇土観音霊場として知られ、かつては極楽寺の伽藍が設けられ、千軒坊と称された数多くの堂宇が建立されていたといわれており、宇土地区の地名の語源となっています。</p>

(2) 整備計画の目標

整備計画の目標

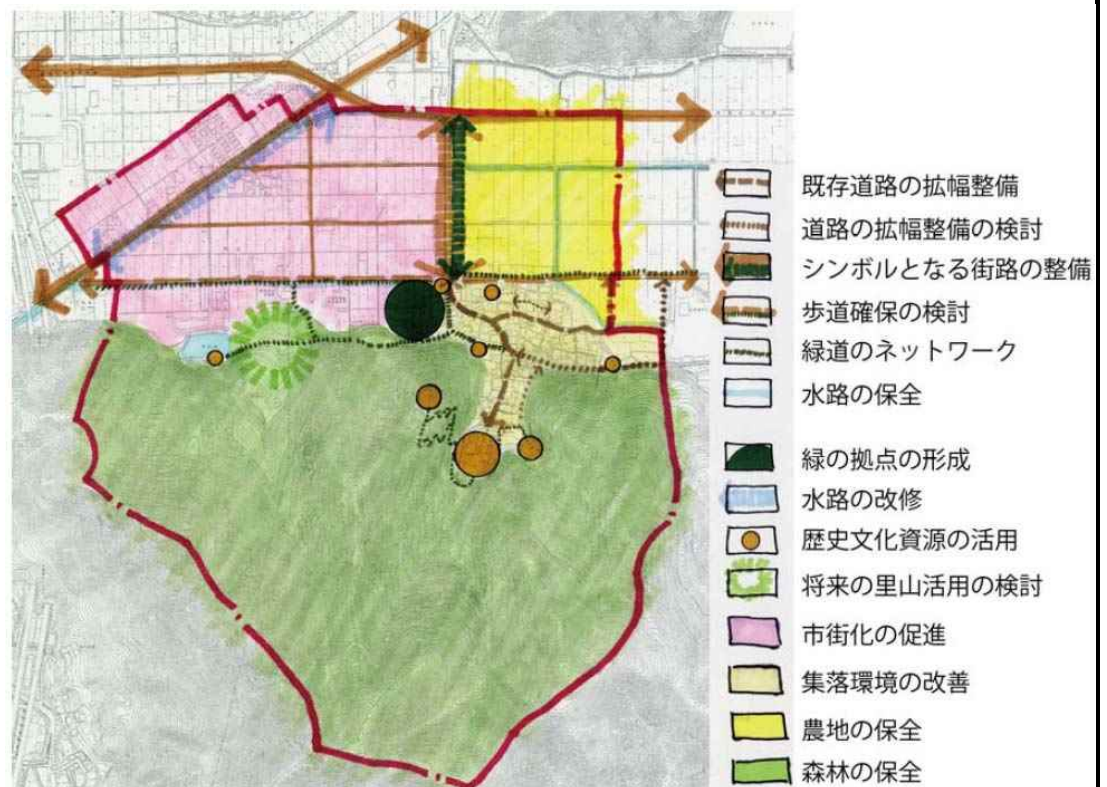
- 本地区は、「まちを受容する、住みよいむらへ」を基本目標とする。
- i) 既存集落環境の整備・保全
 - ii) 市街地の適正な誘導・整備
 - iii) 集落と市街地の交流地域環境の形成

(3) 整備計画の方針

計画の基本方針

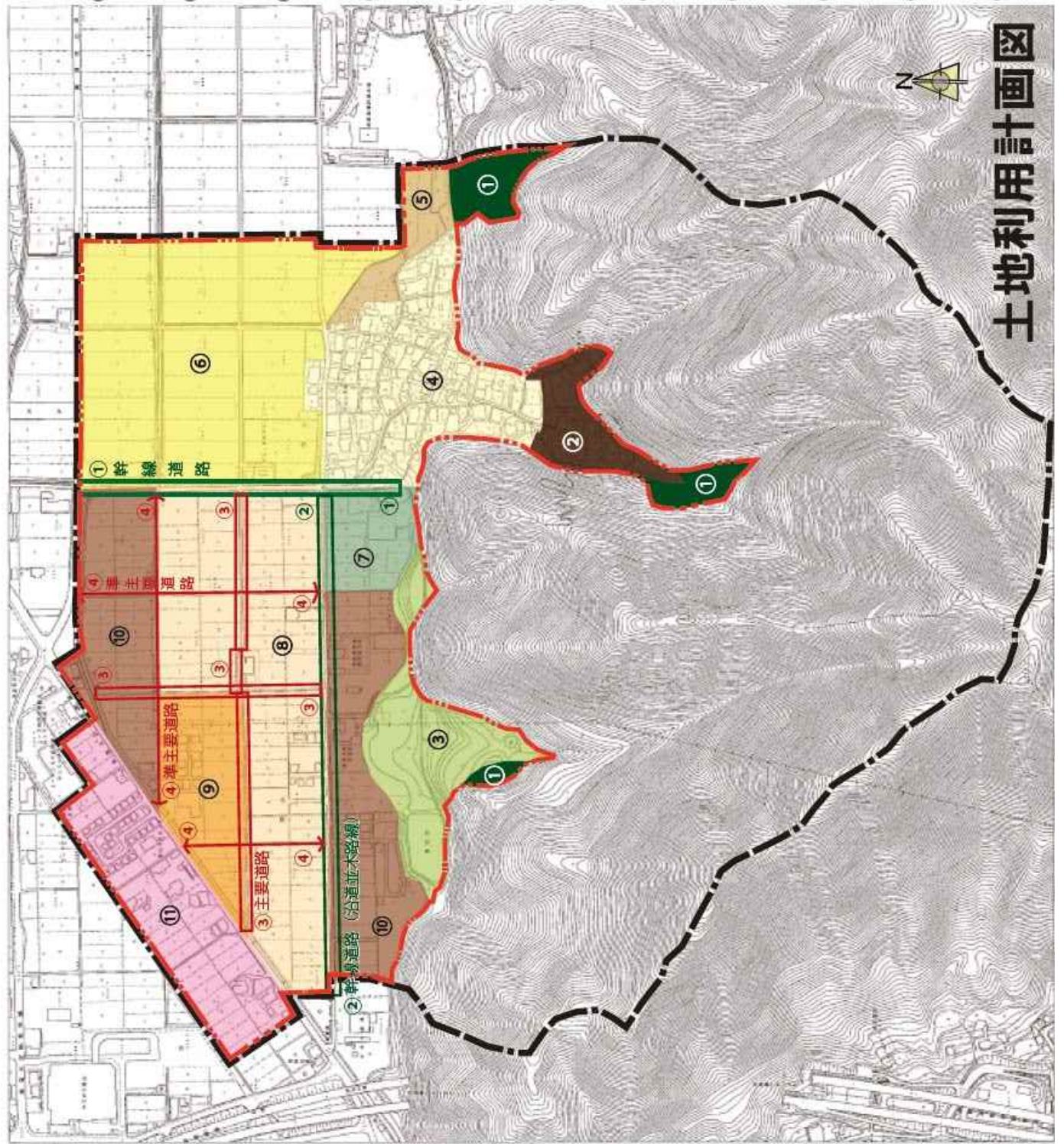
地域課題を解決するため、以下の基本方針を掲げる。

- 1) 森林の保全と活用
南部森林環境を保全する。また、里山環境を活用し将来必要性が高まると想定される交流施設や福祉系施設等の公共公益的施設の配置区域（将来の里山活用検討区域）を定める。
- 2) 農地の保全
北東部の営農環境を保全する。
- 3) 集落環境の改善
良好な居住環境を保全しつつ、安心して住み続けられるように改善を図る。
- 4) 市街化の促進
市街化を適切に規制誘導する。
- 5) 歴史文化資源の活用
地域の歴史文化的資源の保全管理を進め、散策休憩等としても活用する。
- 6) 緑の拠点の形成
子どもたちの遊び場、運動場に加え、臨時駐車スペースに活用するために、公園広場や運動場等のオープンスペースを確保する。
- 7) 水路の保全・改修
ホタルやメダカの生息できる水質の保全や水辺環境の保全を図るとともに豪雨時の冠水に対処するため、雨水浸透性の舗装を促していく。
- 8) 緑道のネットワーク
人々が安心して参拝・散策できるよう旧道を活かした緑のネットワークを形成する。
- 9) 主要道路の拡幅整備
生活利便性の向上を図り歩行者の安全性を図るため計画的な拡幅整備を検討していく。



土地利用計画	森林保全区域	森林の公的機能を維持するため、開発行為・建築行為を原則認めず、森林環境を維持・保全する区域。
	寺社保全活用区域	開発行為・建築行為については基本的に神社・寺院の既存施設の再建・増改築のみとし、身近なレクリエーションの場として保全・活用を図る区域。
	森林保全活用区域	将来的に想定される人口増加に伴って必要とされる交流施設や文教、医療福祉などの公共公益的な施設の立地を誘導する区域。
	集落保全区域	伝統的な農家住宅、屋敷を囲む生垣や垣根、隣棟間に存在する庭や農地によって、一体的でゆとりある住環境が形成されている環境を保全し、景観的な修景を通して農村らしさの残る居住環境を継承する区域。
	集落保全活用区域	集落と調和する一定の建築行為を認め、集落における居住を支える駐車場を一定程度確保するなど、新しい居住環境の形成を図るとともに景観作物の栽培や貸し農園などの農的利用もできる緑地やオープンスペースと居住地が調和した住環境を形成する区域。
	農業保全区域	まとまった農地を保全するため、基本的には開発行為・建築行為を認めずに、良好な営農環境を保全・維持する区域。
	公園緑地区域	集落と店舗・事務所等の緩衝帯としていくとともに、子どもたちの遊び場や臨時駐車スペースとして活用するために、開発行為や建築行為を抑制しつつ、公園施設やオープンスペース等の機能の誘致を図る区域。
	第1緑住区域	市街化を受容し、主に一戸建ての緑豊かな住宅地へと誘導を図る区域。
	第2緑住区域	市街化を受容し、一戸建ての緑豊かな住宅地や、喫茶店、ケーキ屋等の店舗住宅も分布する住宅地へと誘導を図る区域。
	第1住商業務区域	市街化を受容し、低層共同住宅（長屋も含む）や店舗・事務所等も分布する住宅地へと誘導を図る区域。
	第2住商業務区域	住宅地に近接した活気ある店舗の分布する市街地へと誘導を図る区域。

- ① 森林保全区域
- ② 寺社保全活用区域
- ③ 森林保全活用区域
- ④ 集落保全区域
- ⑤ 集落保全活用区域
- ⑥ 農業保全区域
- ⑦ 公園緑地区域
- ⑧ 第1緑住区域
- ⑨ 第2緑住区域
- ⑩ 第1住商業区域
- ⑪ 第2住商業区域



土地利用計画図

土地利用計画図

(4) 土地利用に関する事項

■ 立地可能な施設の用途

1/2

○：立地可能施設 △：条件付き立地可能施設 ×：立地不可施設

施設区分		森林保全区域	寺社保全活用区域	森林保全活用区域	集落保全区域	集落保全活用区域	農業保全区域	公園緑地	第1緑住区域	第2緑住区域	第1住商業務区域	第2住商業務区域	備考
大区分	小区分												
居住用施設	農家住宅	×	×	×	○	○	△※1	○	○	○	○	○	
	一般住宅（建売）	×	×	△※3	△※3	△※3	×	△※3	○	○	○	○	
	一般住宅（建売以外）	×	×	△※3	○	○	×	△※3	○	○	○	○	
	共同住宅（長屋含む）	×	×	×	×	×	×	△※4	△※4	△※4	○	○	
	店舗付住宅	×	×	×	△※5	△※5	×	×	△※5	○	○	○	
宿泊施設	別荘・ペンション	×	×	△※6	×	×	×	×	×	×	×	○	
	ホテル・旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
農業関連施設	農業用倉庫	×	×	△※7	○	○	○	×	○※2	○※2	×	×	
	農業出荷施設	×	×	△※7	△※7	○	○	×	×	×	○※2	×	
	農業生産加工施設	×	×	△※7	△※7	○	○	×	×	×	×	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
交流施設	交流拠点施設	×	×	△※8	×	△※8	○	○	△※8	△※8	△※8	△※8	
	市民農園	×	×	△※9	×	○	○	△※9	△※9	△※9	△※9	×	
文教・医療福祉施設	簡易休憩施設	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	
	大学・専門学校	×	×	△※10	×	×	×	×	△※10	△※10	○	○	
	図書館・資料館	×	×	△※10	×	×	×	×	△※10	△※10	○	○	
	公民館・集会所	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	
	保育園・幼稚園	×	×	△※10	×	×	×	×	○	○	○	○	
	老人福祉施設	×	×	△※10	×	×	×	×	○	○	○	○	
	病院・診療所等	×	×	△※10	×	○	×	×	△※10	△※10	△※10	○	
宗教施設	神社・寺院等	×	○※2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

施設区分		森林保全区域	寺社保全活用区域	森林保全活用区域	集落保全区域	集落保全活用区域	農業保全区域	公園緑地	第1緑住区域	第2緑住区域	第1住商業務区域	第2住商業務区域	備考
大区分	小区分												

商業・業務施設	コンビニエンスストア	×	×	×	×	×	×	×	×	△ ※11	△ ※11	○	
	日用品店舗	×	×	×	△ ※11	△ ※11	×	×	×	×	○	○	
	喫茶・レストラン	×	×	×	△ ※11	△ ※11	×	×	△ ※11	○	○	○	
	風俗営業施設（パチンコ等遊戯施設含）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○ ※2	×	
	事務所	×	×	×	△ ※11	△ ※11	×	×	△ ※11	○	○	○	
	自動車販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	ガソリンスタンド	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△ ※11	
	冠婚葬祭等の施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△ ※11	
	運送業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

工場施設	工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△ ※12	△ ※12	
	産業廃棄物処理施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

倉庫施設	駐車場（建築施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	業務用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	資材置場（建築施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

※ 風俗営業施設（パチンコ等遊戯施設含）：バー、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、麻雀、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス、その他類するもの。

※ 施設区分の小区分に該当しない施設については、別途協議を行い市が判断するものとする。

※1：分家住宅の建築に限る。

※2：既存施設の再建築・増改築に限る。

※3：近隣に圧迫感を与えないよう、緑豊かなゆとりある住宅地（樹林樹木緑被率（芝生地除く）20%以上確保）で周囲の自然環境に対して配慮した住宅地であること。

※4：周囲の環境への配慮した緑豊かな住宅地（樹林樹木緑被率（芝生地除く）20%以上、接道緑化率70%以上確保）とする。

※5：住環境に影響の少ない（原動機出力合計0.75kW以下、騒音、臭気、衛生等）店舗、事務所であること。

※6：階数が2以下で周囲の環境へ配慮したものであること。

※7：周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感を与えない規模（建築面積500㎡以下）で、大型車両（車両重量8トン超）による搬出入や頻繁な車両通行が伴わない施設であること。

※8：周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感を与えない規模（建築面積1,000㎡以下）であること。

※9：周囲の環境へ配慮し、大型車両（車両重量8トン超）による搬出入や頻繁な車両通行の伴わないこと。

※10：圧迫感を与えない規模（建築面積1,000㎡以下）で、壁面は、分棟や雁行型配置を活用して長大な壁面とならないように周囲の住宅地との調和を図ること。

※11：敷地面積1,000㎡以下を原則とし、大規模な造成は避け、自然地形を尊重し周辺環境と調和した施設であること。

※12：危険性や騒音・環境悪化の恐れが少ないもの（建築基準法別表第2「(と)準住居地域内に建築してはならない建築物に準じる）であること。

◇幹線道路沿いのセットバックの義務付け

①幹線道路

- ・前面道路等の有効幅員：6m
- ・東側に遊歩道を設置するなど、緑地や憩いの場等について考慮する。

②幹線道路（沿道並木路線）

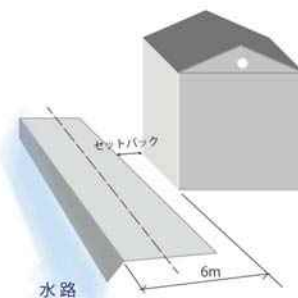
- ・前面道路等の有効幅員：6m
- ・敷地内の道路側に実のなる木や低木、生垣等を設ける。

③主要道路

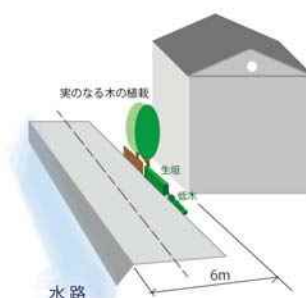
- ・前面道路等の有効幅員：6m
- ・敷地内道路側に実のなる木や低木、生垣等を設ける。

④準主要道路 ↔

- ・前面道路等の有効幅員：5m
- ・敷地内道路側に実のなる木や低木、生垣等を設ける。



壁面後退（セットバック）路線のイメージ



沿道並木路線のイメージ

(5) 森林及び緑地に関する事項

森林、緑地の保全	宇土地区の土地利用計画に基づき開発行為や建築行為を規制し、森林環境の保全維持に努めると同時に丹波篠山市景観計画（以下「景観計画」という）に定める区域区分ごとの景観形成基準（開発行為の基準）に基づき緑地の保全を図るものとする。
----------	--

(6) 緑化に関する事項

敷地等の緑化	景観形成に資する緑化に関する事項は、緑条例や景観計画を遵守する。
--------	----------------------------------

(7) 景観形成に関する事項

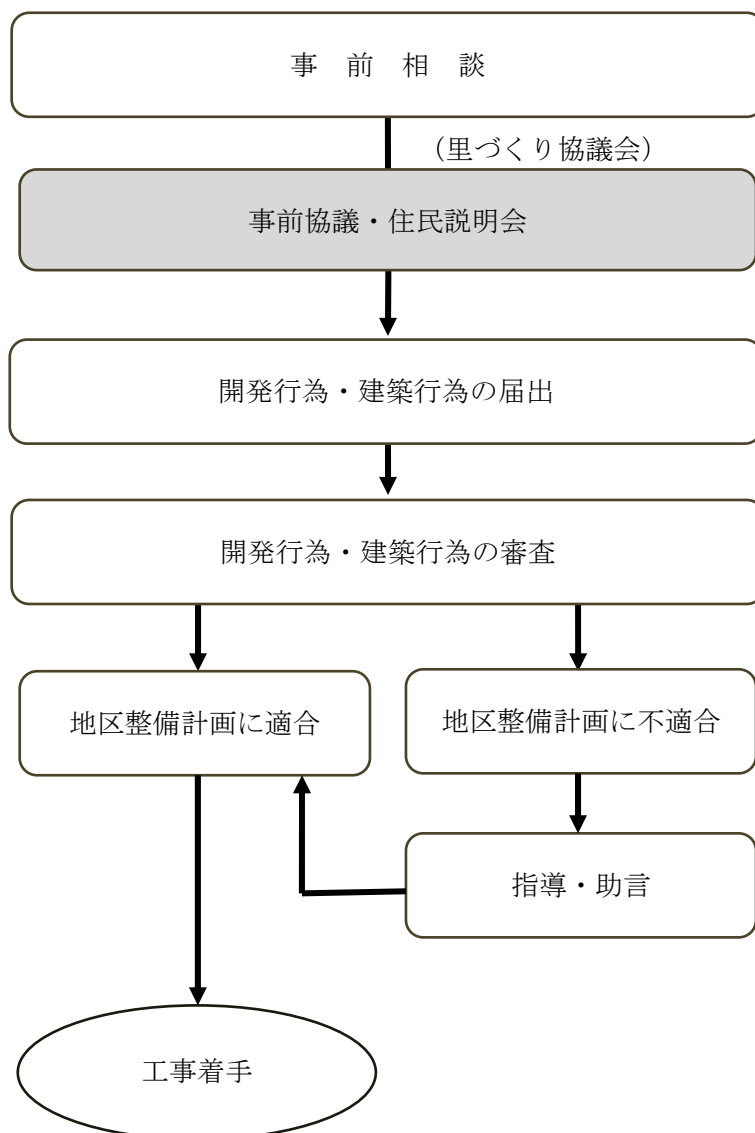
景観形成の方針	景観形成に資する建築物等の形態に関する事項は、景観計画を遵守する。ただし、既存の伝統的で良好な集落環境を維持・保全するため、土地利用計画のうち「集落保全区域」および「集落保全活用区域」においては、建ぺい率を50%以下とする。
建築物等の位置 形態・意匠 色彩等	景観計画に定める景観形成基準（建築物等の基準）に適合させるものとする。

(8) 整備計画の達成を担保するための措置

本計画の目標を達成するため、開発行為及び建築物の建築にあたっては、丹波篠山市に届出を行うものとする。届出のあった開発行為又は建築物の建築について、整備計画に適合しない、又は、土砂災害防止法、総合治水条例等の法令等による協議を要する場合には、丹波篠山市は必要な指導又は助言を行うものとする。

(10) 手続き

◇開発行為等の届出のフロー



※この他、開発行為等の内容に応じて丹波篠山市まちづくり条例に基づく許可申請や景観法に基づく届出、その他関係法令の適用を受けます。

※丹波篠山市まちづくり条例、景観法に基づく手続き対象規模は、以下のとおり。

- ・事前協議：建築面積 300 m²以上、または高さ 10m 以上の建築物、敷地面積 500 m²以上の開発行為
- ・市民説明会：原則敷地面積 3,000 m²以上の開発行為