

平成9年度丹南町整備計画策定事業

# 野中地区整備計画書

平成10年3月

兵庫県丹南町

## 目 次

1. 整備計画策定の背景	1
2. 整備計画策定の取り組み	2
3. 整備計画策定の推進方策	3
4. 名称及び区域	5
5. 野中地区の概況	5
6. 整備計画の内容	7
1 土地利用に関する事項	7
2 森林及び緑地に関する事項	10
3 緑化に関する事項	10
4 景観の形成に関する事項	11
7. 計画の達成を担保するための措置	12

### 参考資料

- 1 野中地区里づくり協議会規約
- 2 野中地区里づくり協議会組織表
- 3 里づくり計画策定経緯
- 4 土地利用現況図（S55、H9）
- 5 農振農用地区域図（H9）
- 6 アンケート調査票
- 7 アンケート調査結果

## 1. 整備計画策定の背景

### (1) 開発の動向

本町の野中地区における開発動向は、近年分譲住宅や共同住宅の建設により、従来からある地区の外観を一変させてきている。これらの地区内で開発に基づく処理件数は平成4年度から平成9年度1月現在で建築予定を含めて共同住宅50戸、分譲住宅150戸であり、開発に供せられた土地の面積は約5ヘクタールに達し、ほとんどが農地の開発行為となっている。このため、今後も県道沿いと既存宅地間に介在している農振白地農地の開発が、これまでの推移から、順次波及していくものと推定される。

### (2) 開発手続きの現状と課題

地区内における開発の手続きの現状は、面積の規模や内容に応じて基本的に次のとおりの手順となっている。本町では昭和58年に町内全域について都市計画法での都市計画区域指定を行い、本地区は未線引き都市計画区域として3,000㎡以上の開発には同法の許可基準に基づく知事許可を要し、また、開発での建築物はもちろんのこと個人の建築物にも同法と建築基準法との関連性から、種々の規定の適用を受ける。また、町では昭和56年度に開発指導要綱を制定し、開発面積500㎡以上、又は、それ以下であっても3戸、または3区画以上の開発行為においては適正な開発の執行のための行政指導を行ってきた。

しかし、これら開発行為は開発事業者が計画する当該土地利用計画が、ややもすると事業採算性に重きをおくことから、周辺環境との調整課題がミクロ的視野になり、開発を取り巻く利害関係人の調整が主眼となって、その結果、造成工事等の着工の段階に至って、初めて地区住民が開発の内容を知ることができ、場合によっては、環境問題等との事例が最近町内で惹起していた。

また、本地区では都市計画法上での用途地域設定がなされていないことから地区内にほとんどの建築物が進出可能であること。また、建築物によっては、地域環境を著しく損なう可能性がある。さらに、本地区は、まだ開発可能な区域がかなり残っており、篠山町の市街地に近接する地域性等もあり様々な用途の建築物の進出が可能となっている。これらの状況から、地区にとって、開発の進展がもたらす影響性については、ことのほか地区住民の最大の関心事となっていた。

## 2. 整備計画策定の取り組み

丹波地域では、昭和63年（1988年）4月16日から同年11月9日まで「ホロンピア'88北摂丹波の祭典」が開催され、丹南町では「ひょうご食と緑の博覧会」が同期間内の9月23日から11月9日の45日間、本町内の網掛地区の四季の森公園において開催されている。この祭典の開催を契機として丹波地域住民は「今後の丹波の地域づくり、まちづくりはどのような方向が望ましいか」の課題に緑の森を基軸とする住民主体の地域づくりを柱とする「丹波の森構想」の樹立を図り、この構想における具体的理念として次の3点を指標としている。

『自然と共に生きる地域社会』

『潤いとやすらぎのある地域社会』

『活力あるひらかれた地域社会』

この理念を野中地区の里づくり計画策定事業では、今後のあるべき集落の構想の基本コンセプトとした。

また、この理念を基軸に制定された「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」（以下「県緑条例」という。）の目的である「適正な土地利用の推進、森林及び緑地の保全、緑化の推進並びに優れた景観の形成を図ることにより、緑豊かな地域環境を形成し、もって自然環境と調和した潤いある地域社会の実現に資する」は地区のあるべき姿、めざすべき集落像として位置づけができる。

そして、本町では、この目標を達成するための措置として、県緑条例第31条に規定する整備計画の内容である土地利用、緑化、景観形成の各事項等について、平成9年4月1日から「丹南町緑豊かなまちづくり条例」を施行し、新規に「里づくり計画制度」を導入して、地区住民の合意形成のうえで現行の法令上の制限と整合する内容において策定できる地域計画制度を導入した。

野中地区においては、現在の開発の進展は地区の永い歴史上、かつてない重要なターニングポイント（節目）として地区住民には認識され、町の里づくり計画をベースとした整備計画策定の合意形成を図られてきた。これにより、今後将来にわたって様々な方々が生活され、時代が変わっても、先人の集落づくりへの熱い思いを代々継承されることに期待されている。

なお、本町では、この取り組みが町内の各地区で広く実施され、本地区の取り組みを先例として、各地区の特性や独自性を発揮した緑豊かな集落づくりの展開の取り組みの輪が広がるよう今後とも一層の啓発推進に取り組むものである。

### 3. 整備計画策定の推進方策

#### (1) 里づくり計画制度の活用

ここでは、整備計画策定の推進方策についてふれてみる。本町は、平成9年4月1日から「丹南町緑豊かなまちづくり条例」を施行している。この条例のあらましは、開発の定義づけ、事前公開制度等の開発手続きを規定するとともに、「里づくり計画制度」を組み入れることにより、単体の開発行為を当該地域の住民合意で策定された里づくり計画上での土地利用や景観形成に関する取り決めに照らして、当該地域の里づくり構想に適合する開発内容の実現の誘導を図るものである。整備計画策定にあたっては、この里づくり計画制度をベースとした。この里づくり計画は、これまでの行政主導による計画づくりと異なり、地域住民が主体者となって策定するものである。そのため町条例により推進母体として、まず「里づくり協議会」の設立、さらには、当該地域での活動区域を決めていただき、土地利用計画をはじめ、形態制限等の事項を取り決めるものである。また町条例の里づくり計画で登載する事項は、県条例の「整備計画制度」の内容をベースとして構成しているので、本整備計画は、結果として里づくり計画としての町条例上の効力と、「計画整備地区」としての県条例上の整備計画の効力を具備する位置づけとなる。

#### (2) 里づくり協議会の設立について

本計画づくりの推進母体である「野中地区里づくり協議会」は、平成9年12月23日に野中公民館において午後1時30分から、総会員119名のうち実出席者40名と委任状出席者53名の計93名の出席をもって開催された。

同総会では、まず自治会長から本会の設立趣旨の再確認と本日に至った経過の報告がなされ、引き続き協議会規約(案)の承認、役員(案)の承認、同会役員会への「里づくり計画」(案)づくりの委任行為の承認についての3議案を上程され、満場一致をもって可決成立された。

この設立総会では、2つの専門部会、「土地利用部会」と「景観部会」が設けられ、里づくり計画案づくりの具体的な取り組みが開始された。

#### (3) 現状把握のために

協議会では、まず地区住民を対象としたアンケート調査が実施され、身近な住まいの状況把握を始め開発の在り方、地域の生活環境や今後の具体的な集落づくり等について17設問にわたる選択方式と意見や要望事項については記入方式より、平成10年1月12日から同月20日まで実施された。

その結果、標本数135に対して86.7%にあたる117の回答が寄せられている。詳細については巻末の添付資料のとおりであるが、概評について以下に列挙しておく。

##### ① 現在の居住環境など

- ・近所との交流や周辺緑地

「満足」、または「どちらかといえば満足」が約70%。

- ・買物、防犯状況、子供の教育、医療サービス、交通の便

「不満」が設問により20～60%に達しているが、総じては、「満足」「不満」の割合は半々程度であり、利便性の面において、従前の都市部での生活との対比が多少反映していると解している。

- ・街並の美しさ

約40%以上が「ほぼ満足」

- ・街路樹や公園、学校を含む地区の緑の量

約40%が「満足」している。

## ② 暮らし全般での満足度

約50%が「満足」となっている。

## ③ 野中の魅力、誇れるもの

①自然の豊かさ ②黒大豆、山の芋等の農産物 ③自然と雑りなす良好な地域環境の順となっている。

## ④ 野中の将来構想

約38%の住民が、「住民が自然と親しみながら生活できる地域」を望んでいる。

## ⑤ 野中の発展に特に必要なこと

商業施設、文化施設、医療施設などの生活の利便性を高める施設の誘致とする項目が36%で群をぬいている。

## ⑥ 開発をどのように思うか

ある程度開発は行う必要があり、その内容は豊かな自然を損なわないよう、自然との調和に十分配慮して計画的に行うべきであるとする回答が過半数となっている。また開発の誘導については、それぞれの場所にふさわしい開発として、緑地の確保や造成方法の基準の必要性を最も望まれている。

## ⑦ 地域環境の良さを守るために

行政と連携した土地利用や開発のルールづくりと、住民自らの緑化推進の取り組みをあげている。

## ⑧ 農地所有者の土地利用の思い

「条件次第で売る」と「手放さない」が半々である。

また農業経営規模は現状規模の維持で農業をしない場合も「資産として持ちたい」、「利用や処分したい」であり、今後の土地利用計画の必要性が求められると理解できる。

#### ⑨ 野中に住みたいかどうか

「住みたい」が約64%であり「住みたくない」が約4%である。  
「どちらともいえない」、「わからない」、「無回答」が約32%を占めている

### 4. 名称及び区域

- (1) この計画は「野中地区整備計画」と称する。
- (2) この計画の適用区域は次のとおりである。(別図1、区域図参照)  
野中宇前ノ坪22-1を起点として、大字界、篠山川、宇六田ノ坪325-1、325-3、尾根川、宇風呂ノ上坪536、尾根川、宇天神ノ坪618、宇辻佛ノ坪599、町道池上杉旧県道線で囲む区域。
- (3) 区域の面積は、約52ヘクタールとする。

### 5. 野中地区の概況

#### 1 位置

本地区は、本町の最東部に位置し、北部に町内の北集落と篠山川を隔てて一部に篠山町、西は谷山集落、東には篠山町、南に小枕集落に接する山林を有さない約60ヘクタールの平地部が地区(集落)をしめている。

集落形成は、何代かにわたり地域に住まわれている既存農家住宅が地区内の南北を縦貫する県道三田・篠山線の沿道と、この県道につなぎ、西側の東西に結ぶ町道に面して散在している。

#### 2 規模

また、この県道と交差する県道池上・杉線の沿道及び地区の北部には、近年、町内で最も宅地開発が進んでいて、新旧の住民が混在する集落形成が進んでいる。地区の人口動態は、平成5年末まで世帯数が60戸前後であり人口は220～30人で推移してきたが、平成9年12月末日では160世帯、495人の町内で最大規模の集落となっている。

この要因として、平成5年頃から地区内では近隣の北集落と隣接する北部一帯及び県道三田・篠山線の沿道の既存住宅間において、分譲住宅の開発が頻繁に行われ、阪神間からの転入が主になっている。(巻末資料参照)

#### 3 就業状況

地区の就業状況は、既存農家が27戸の平均耕作反別は70アールであり、農業従事者の高齢化に加え、機械化による経費の増大と低産な収益性の農業での自立経営は、ごく少数の高齢者の従事者にその姿勢が見受けられるものの、農業後継者が農業で生計を生み出

す專業的、かつ多角的な経営のなされていない第2種兼業農家がほとんどである。このように農業を取り巻く厳しい時代背景を背負う農家の農地所有の思いは、生産基盤としての位置づけから資産的保有や先祖伝来の土地を守るだけの位置づけにシフトしてきた。

かつて、冬場の灘への酒造出稼ぎ、春から秋にかけての実りの多い百姓生活の歴史は現在ではほとんど見あたらない。現在の就業実態は郡内企業・事業所や三田や阪神間へのマイカーや電車利用の会社勤めが主流となり、農業後継者は、土・日曜日や休日を利用して農業が続けられている。また、新たに生活をこの地で始められた方々は阪神間へのサラリーマンがほとんどであり、住宅ローン等のため夫婦共働きの家帯が多い状況となっている。

#### 4 地区を取り巻く生活環境

##### ① 居住環境

居住環境について、交通の便や防犯環境の不十分さ、日常のショッピング、さらには文化的環境の不十分さといった都市的機能の不便さを感じられている方々が平成10年1月に実施の地区住民全戸対象のアンケート調査結果から約半数を超えており、地区においては現在コミュニティープラントの生活排水事業等の生活基盤整備の取り組みをされている反面、特に交通の便ではJR篠山口駅までのバス路線の開設等の要望もあり、都市における生活と比較した利便性では多方面にわたる多くの課題が見受けられる。また、同アンケート結果では、現在の住まいの周辺環境について、70%近くの方々が現状の田園風景を残した緑溢れる住環境を望まれており、このことは地区内の開発事業に対して90%を超える方々が開発を最小限におさえるか、または自然との調和に十分配慮し、計画的に行うべきであるという意向となっている。

##### ② 子どもを取り巻く環境

近年の地区内の宅地開発の顕著な進展は、2年前の調査によれば地区の年齢構成に変化をもたらしはじめ、高齢化率は10数%で町の18%台を下回り、15歳以下率は22%であり、町の17%台を上回る状況となっている。この傾向は現在ではさらにすすんできており、子どもを取り巻く教育環境は子を持つ親の共通の話題であり、PTAを始め、地域の課題である。

小学校区は町立4小学校の一つである町立城南小学校区に属し、地区の児童は、家から1キロ内外の同校へ交通量の多い県道三田・篠山線の徒歩での通学であることから交通・防犯問題は親としての心配は尽きない。

また地区の中学生徒は町内全域から集う町立丹南中学校へは西に約5キロ離れており、地区の生徒は主に県道を利用した交通の頻繁な地区や人家の少ない区間、道路照明・防犯灯が未整備な通学路の自転車通学のため、交通安全と防犯への関心度合いは地区児童と同様である。

一方、子どもを取り巻く地区の環境として、児童公園等の施設は地区の北部を中心とした近年の開発等で100㎡に満たない小規模な公園が数箇所あるが、地区の子どもが伸び伸びと遊ぶことのできる公園に規模等からなり得ていない。さらに、地区内には山や森林が所在していないことや地区内での河川も改修されており、子どもたちの遊びの楽しみを共



有できる空間に乏しい現状にある。

### ③ コミュニティ環境

自治会の運営、地域の行事については、新旧混在集落形態であるものの、住民の参画状況は比較的、協力的であり、近所との交流・つき合いも約 66%近くの方々が「どちらかといえば満足以上」のアンケート結果となっている。

これは子どもを中心に、子を持つ親の立場から、近所や学校との係わりが深まったり、自治会活動や、日常的な近所づきあいを通して、コミュニティの輪が地区内に広がりつつあると理解される。これに比べ、年配者のコミュニティの形成があまり図られていない現状も見受けられる。

一方、地区の自治会運営やコミュニティ増進の拠点となるべき地区の集会所施設が、近年の急増した世帯数に対応できない状況となっており、新たなコミュニティ増進の拠点整備は地区の切実な課題の一つになっている。

## 6. 整備計画の内容

本計画は、「将来あるべき集落構想」を前提に地区整備の重要な柱となる ① 土地利用等に関する事項、② 森林及び緑地に関する事項及び ③ 緑化に関する事項並びに ④ 景観の形成に関する事項が主な内容となっている。なお、①については土地利用部会、②、③、④については景観部会でそれぞれ協議検討が重ねられ、住民及び関係土地所有者等権利者の合意の得られた内容となっている。

また、本計画は「将来あるべき集落像」の基本コンセプトは普遍性を有するものの、土地利用の動向は、この間に著しい経済事情の変更や公共事業等の社会資本整備、さらには私的な必然性に基づく要請により計画変更を伴うことも想定されることから、おおむね5年を目途として変更できるものとする。

### 1 土地利用等に関する事項

土地利用の現状をふまえ、かつ地区の景観形成のために住民合意に基づく土地利用計画のゾーニングを行うことは、地区内での適正な開発の誘導と計画性のある集落形成に寄与する。また、この土地利用計画に適合する建築物の範囲を特定し、建築物がもたらす周辺空間の確保及び眺望等の確保の必要から、建ぺい率・容積率及び高さ制限や一定区域で壁面後退線の設定を行う。以下、各項目の設定内容を示す。

#### (1) 用途区分の設定

「将来あるべき集落構想」の実現のために、まず開発誘導等により面的な整備や整然とした地区形成・景観形成の導入部門となるべき区域内での土地利用の用途区分設定を行うことは肝要である。また、地区内の生活環境や営農環境、自然環境等と調和した秩序ある

機能区分は、地区住民に安心して、快適な生活空間をもたらしてくれるキャンパスの役割を果たす。

本計画では4種の区域を設定してゾーニングを行う。ここで4種の区域概念を明らかにする。(別図Ⅱ、野中地区土地利用計画図参照)

① 集落区域(設定面積≒20.1ha)

良好な生活環境の保全と創造を図る区域で、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図りながら、居住環境の保全を図るべき区域。

例えば、住宅を中心に、日常生活用品の販売店舗などの小規模な商業サービス施設を含めて建築物が集团的に立地している区域及び生活関連施設・公共公益施設の効率的整備や良好な生活環境の整備に配慮しながら、住宅等を計画的に立地させる区域であり、今後とも、周辺の環境と調和したゆとりある生活空間の保全に配慮するとともに、生活の利便性、快適性を含めた良好な生活環境の創造を図る区域。

② 農業区域(設定面積≒25.8ha)

将来にわたって農業の振興を図るため、農振計画において農用地に指定している区域で、営農環境の整備と保全及び活用を図るべき区域。

例えば、地域農業の振興に不可欠な農地、ため池及び用水路等の農業用施設と農家住宅等が一体となって良好な営農環境を形成し、農村を特徴づける土地利用が行われている区域であり、今後とも、農業を振興するとともに、環境保全の機能や農村景観の形成に果たす維持、向上を目的に整備、保全及び活用を図る区域。

③ 特定区域(設定面積≒4.7ha)

農林業の用に供さない区域で、5年以内に良好な地域環境の創造を図りながら、基本的に他の区域で行うことのできない土地利用を周辺地域と一体的に整備を図るべき区域。

例えば、地域の営農環境や生活環境の保全に影響を及ぼす恐れのある資材置場、配車置場、工場、又はレジャー施設等、基本的に他の用途区域で行うことができない土地利用が行われている一団の区域及び周辺環境との調和に配慮しながら、これらを計画的に誘導、立地を図る区域。

④ 保全区域(設定面積≒1.4ha)

良好な地域環境及び営農環境、地域防災に配慮するとともに、基本的に良好な自然環境の保全と育成を図るべき区域。

例えば、農地や集落を取り巻く里山や河川を中心とし、良好な自然環境を形成する区域であり、自然環境の有している国土保全、環境保全やレクリエーション及び学習の場といった機能の維持、活用を目的に自然環境を整備、保全及び活用を図る区域。

## (2) 建築物用途等の制限

### ① 建ぺい率・容積率の制限

野中地区内は、未線引き都市計画区域内の用途地域外であるため、都市計画法上での建ぺい率・容積率は建ぺい率70%、容積率は原則として、400%となっている。ただ、地区内の現状をみていると実体は建ぺい率50~60%、容積率100%前後の適用がほとんどである。

また地区内の宅地状況は、地区固有の伝統的な景観や自然環境に包まれており、ゾーン的には、今後とも景観保存と周辺環境との調和が必要とされる。ア、保全区域周辺の農家住宅が散在する区域、イ、県道三田・篠山線沿いの宅地開発による新住宅と既存住宅の混在区域、ウ、県道池上・杉線バイパス沿いの宅地開発区域の新住宅の集落区域と同バイパス沿い及び区域の南西角に位置する工場等の多様な開発がしめる特定区域に大別される。このため、いずれの区域においても、ゆったりとした空間創出と眺望確保のために、一宅地規模を180㎡以上、建ぺい率60%、容積200%を限度とし、建築物の景観形成に与える影響度から集落区域では10メートル以下、特定区域では、13メートル以下の高さ制限を設けている。

### ② 用途区域と建築物用途規制

上記の土地利用用途区域により、それぞれにふさわしい周辺環境に配慮した建築物を誘導する必要がある。このため用途区分ごとに誘導及び建築できる建築物一覧を定め、計画的な集落環境形成をめざす。

(別表Ⅰ 建築物の用途の一覧表参照)

### ③ 壁面後退線の設定

保全区域を中心とした周辺の住環境は、既存農家住宅が主であり、現在は特段の開発が進展していない状況である。保全区域は本計画の上で最も自然景観に秀れ、地区の固有の風景として、できれば未来に続く何世代にも保存しておきたいという調査結果から、保全区域周辺では、建築物の壁面を指定路線の道路境界から2メートル控える。これにより、周辺からの保全区域、保全区域からの周辺の眺望は、低層な住宅と整然とした壁面線の統一は、ゆとりある空間が確保し、また、壁面後退の空地は、植栽等を施すことにより、緑溢れ、心和ませる住まい環境を提供してくれる。

(別図Ⅲ 壁面後退指定路線図参照)

## 2 森林及び緑地に関する事項

区域内には、森林が所在しない。緑地については、県緑条例上は第3号区域のため1,000㎡以上の開発（建築物を伴う場合）については一定の緑地確保を義務づけられているが、1,000㎡未満の開発や開発に該当しない個人住宅建築等、さらには、露天資材置場等の景観形成に大きな影響性をもつ内容についても次の緑地基準に準じ努力目標とする。

すべての区域の共通事項		
開発区域の面積	緑地の面積割合	備 考
0.3ヘクタール 未満	20/100	0.1ヘクタール以上は区域内周辺緑地幅2.0m 画地間は民々境界から1.0m
0.3ヘクタール 以上 1.0ヘクタール 未満	20/100	周辺緑地幅3.0m 画地間は民々境界から1.0m
1.0ヘクタール 以上 5.0ヘクタール 未満	20/100	周辺緑地幅4.0m 画地間は民々境界から1.0m
5.0ヘクタール 以上	30/100	周辺緑地幅4.0m 画地間は民々境界から1.0m

## 3 緑化に関する事項

地区内の緑化推進を図り、地区住民が潤いと安らぎを共感できる地域環境を創出するため、計画整備地区52ヘクタールを地区全体の庭園のフィールドに位置づけ、地区を木や花の植栽で四季を彩る。この住民のコミュニティ増進の効果も期待できる緑化推進は、既植の河川沿いの桜堤を含み、アンケート調査結果から「地区の木」を梅、「地区の花」を紫陽花とする。地区住民及び開発事業者は、次の取り組みを推進する。

### (1) 地区の緑化修景づくり推進活動

「梅ロード」、「紫陽花ロード」、「桜ロード」のネーミングで地区内の町道の路線指定を行い、道路法面等の活用による住民主体の植栽計画を策定し、植栽及び維持管理を年次計画に基づき住民運動として推進する。

### (2) 「梅ロード」、「紫陽花ロード」及び「桜ロード」事業計画

愛称名	植栽箇所	距離(m)	本数(本)	町道路線名
梅ロード	別図①のとおり	380	96	谷山北オノ坪
	〃②〃	450	113	天神社南側剛水路
紫陽花ロード	別図①のとおり	150	51	魏山川桜づつみ公園
	〃②〃	120	41	野中藤木ノ坪
	〃③〃	120	41	農道
桜ロード	別図①のとおり	640	81	小枕右岸管理堤防
	〃②〃	520	66	小枕左岸管理堤防

(注)植栽 梅：1本/4m 紫陽花：1本/3m

桜：1本/8m

(別図IV 植栽路線図参照)

### (3) 開発事業者の協力義務

開発による緑地となる部分での植栽計画に「梅」及び「紫陽花」を適宜、組み入れる等の配慮した植栽計画とする。

## 4 景観の形成に関する事項

### 建築物の設計指針

(別表Ⅱ、建築物設計指針参照)

建築物の外観がもつ周辺環境への影響性から、良好な住環境の形成に資するために建築部位別の基準を掲げる。建築物の用途別の設計指針を次のとおり定め、建築主及びその代理人である建築士は、建築物の種別に応じた発注内容及び設計を行う。

#### (1) 住宅系建築物について

住宅系の建築物は、人々の生活のなかで最も身近なものです。

個々の住宅がバラバラで、好き勝手に表情を見せるのではなく、隣近所など周辺との調和を図りつつ、入居者のもつ建築物への嗜好性を尊重するなかにも、アメニティー(快適性)に富み、かつ既存住宅との景観上を配慮した内容が求められる。

#### (2) 商業・業務系建築物

商業・業務系建築物は、人々の生活の最も活動的な面を支えるものであり、地区内外から多数の来客が当地区に足を運ぶこととなる。

このことから、その建築物は地区の特性を尊重しつつ、周辺環境との景観にマッチした表いが必要となる。

#### (3) 工業系建築物

工業系建築物は、これまでどちらかという人々の生活から疎外されがちな存在であった。地区の環境を構成する要素として、完全に外部と遮断するのではなく、適切な分離の中で、周辺環境との融合を図ることが重要なこととなる。概して工業系建築物は立体物の表面積のしめる割合が高いことから宅地内の周辺緑化や形や色彩等の意匠に特段の配慮をする必要がある。

## 7. 整備計画の達成を担保するための措置

本計画に掲げる事項の達成のために、「丹南町緑豊かなまちづくり条例」第3条第4号の開発定義に則り、同条例第7条第1項で許可を必要とする開発規模500㎡以上の規定に準拠し、それぞれ町へ届出を行うものとする。以下、地区住民と町行政との取り扱いの関係は次のとおりとする。

### (1) 500㎡以上の開発事業の場合

#### 地区の機能

「丹南町緑豊かなまちづくり条例」第6条に基づき、開発事業者により説明会等の開催がなされ、地区住民は開発内容を業者から知ることができる。これを受けた地区では、「野中地区里づくり協議会役員会」や内容によっては専門部会に本計画の各事項についての調整を委ねることとし、「将来あるべき集落構想」から著しく逸脱する案件は例外として、これらの各事項による基本事項を業者との調整を図ることでより良いものを誘導するものとする。

#### 町行政の機能

地区で検討され、調整されてきた開発案件は、技術審査及び本計画内容を始め、その他関係法令による指導及び調整を行い審査するものとする。これら地区の地元調整及び町行政との調整を経て、町条例第18条及び県緑条例第34条に基づく届出書の受理を行う。

また、緑地関係については県緑条例上の基準や手続きのため、概要の調整は地区での本計画事項に基づく調整に委ねるものの、町行政においては細部の調整指導と手続き指導を行う。

### (2) 建築物を建築する場合

建築物の建築については、建築確認申請が必要な場合、届出を県緑条例第34条に基づき町に行うものとする。

### (3) 建本計画に対する違反者については、町条例の規定により、その者の氏名を公表することができる。また、建築物についても同様とする。

## 別表 I

建築物の用途の一覧表

区 域		集落区域	特定区域	農業区域	保全区域	備考
用 途						
専用住宅・農家住宅・共同住宅 下宿、店舗等併用住宅・事務所等兼用住宅		○	○	× 農家住宅のみ △	×	
大学・高専・各種学校		×	○	×	×	
スケート場・水泳場・ボーリング場		×	○	×	×	
ホテル・旅館		×	×	×	×	
自動車教習所		×	○	×	×	
料亭店・キャバレー・ダンスホール		×	×	×	×	
劇場・映画館等		×	×	×	×	
マーチャン店、パチンコ店		×	×	×	×	
カラオケボックス		×	×	×	×	
物品販売店、飲食店等	(床面積 150 m <sup>2</sup> 以下)	○	○	×	×	
事務所	(床面積 150 m <sup>2</sup> 超え)	×	○	×	×	
病 院		○	○	×	×	
倉庫集合庫	1F かつ、300 m <sup>2</sup> 以下	×	○	×	×	
	2F 以上かつ、300 m <sup>2</sup> 超え	×	○	×	×	
自動車車庫	1F かつ、300 m <sup>2</sup> 以下	○	○	×	×	
	2F 以上かつ、300 m <sup>2</sup> 超え	×	○	×	×	
工場等	農作業所・農業用倉庫	○	○	△	×	
	自動車修理工場 (150 m <sup>2</sup> 以下)	×	○	×	×	
	小規模工場 (150 m <sup>2</sup> 以下)	○	○	×	×	
	中規模工場 (150 m <sup>2</sup> 超え)	×	○	×	×	
	危険性大、環境悪化のお それある工場	×	×	×	×	
建ぺい率		60%	60%	60%	※	
容積率		200%	200%	200%	※	
高さ制限		10m 以下	13m 以下	10m 以下	※	
敷地の最小限度 (戸建住宅)		180 m <sup>2</sup> 以上	180 m <sup>2</sup> 以上	180 m <sup>2</sup> 以上	※	
前面道路からの壁面後退		路線指定 あり 2m	路線指定 あり 2m	路線指定 あり 2m	路線指定 あり 2m	

注：○は建築可能なもの ×は建築不可能なもの △は一定条件で建築可能なもの  
保全区域では現用途の建築・増築のみ可能とする。(※形態制限は集落区域に準ずる)

別表Ⅱ

## 項目別基準

項目	住宅・商業・業務系	工業・流通系	
意匠	位置・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人々に親しまれている周辺の山や保全区域への眺望の確保に努める。</li> <li>・分棟したり、雁行配置とするなど周辺景観との調和を配慮した位置・規模とする。</li> <li>・壁面後退指定路線では、敷地境界線から2メートルのセットバック確保により、外壁の連続性と植栽に配慮する。</li> <li>・周辺建築物と連続性のある高さ制限（集落区域は10メートル以下、特定区域は13メートル以下の建築とする。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記に同じ</li> <li>・左記に同じ</li> <li>・敷地規模により、2メートル以上のセットバックによる緑地の敷地とする。</li> <li>・左記に同じ</li> </ul>
	壁面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分節したり、雁行形とする等、周辺と調和した意匠とすることに努める。</li> <li>・側面・背面の意匠にも配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記に同じ</li> </ul>
	壁面設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう設置する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないよう設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずる。</li> </ul>
	屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾配屋根とし、塔屋を建築物の意匠と一体的に考えるなどすっきりするよう努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記に同じ</li> </ul>
	屋上設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面を立ち上げるか、又はルーバーなどの適切な措置を講ずる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面を立ち上げるか、又はルーバーなどで適当な覆い措置を講ずるか、通りから見えない場所に設置する。</li> </ul>
	低層部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長大で無窓など単調な壁面を作らないよう努める。</li> <li>・店舗、事務所等は通りの歩行者や車両の寄りつきに配慮し、賑わい等の演出に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長大で無窓など単調な壁面を作らないよう努める。</li> </ul>
	駐車場部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通りから自動車が見えにくい構造とし、周辺と調和した入口意匠や外壁仕上げをするなど、景観に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記に同じ</li> </ul>



意匠	屋外階段	・形態、材料、色彩によって建築との調和を図る。	・左記に同じ
	ベランダ等	・建築物等との調和を図り、洗濯物等が通りから直接見えにくい構造・意匠となるよう努める。	・形態、材料、色彩によって建築との調和を図る。
材 料		・住宅地、集落又はその周辺で、金属やガラスなどの光沢性のある素材を大きな面積で用いる場合には、周辺景観との調和に配慮する。 ・経年変化により見苦しくならない材料を選択するよう配慮する。	・左記に同じ
色 彩	外 壁	・基調となる色は、けばけばしくならないように努める。 その範囲は、マンセル色票系において概ね次のとおりとする。 (1) R (赤)、YR (橙) 系の色相を使用する場合は、彩度 6 以下 (2) Y (黄) 系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 (3) その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下	・左記に同じ
	屋 根	・基調となる色は、けばけばしくならないよう努める。	・左記に同じ
そ の 他	植栽等	・敷地内（壁面後退区域含む）には、野中の木である梅や野中の花であるアジサイを組み入れ低、中、高木を適宜配慮することとする。	・左記に同じ ただし、工場立地法等その他の法令により、緑化の基準が設けられている事業所等に係わるものについては、適用しない。
	駐車場	・位置、植栽、柵・門の意匠などに配慮する。	・左記に同じ



丹南篠山口インターチェンジ

県道大沢新篠山線

県道池上杉線

R372号線

県道三田篠山線

近畿自動車道敦賀線

R176号線

JR福知山線

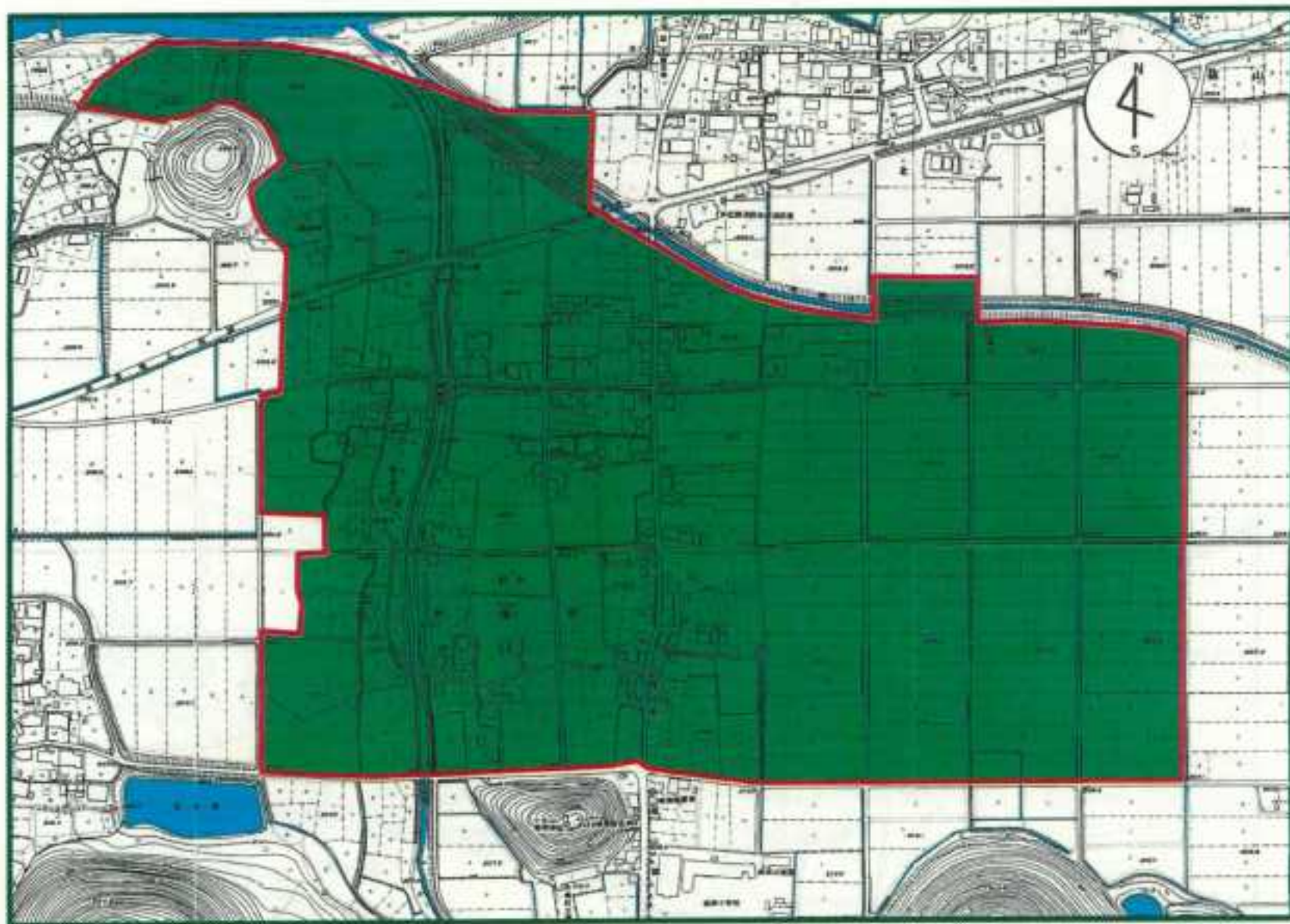


野中地区



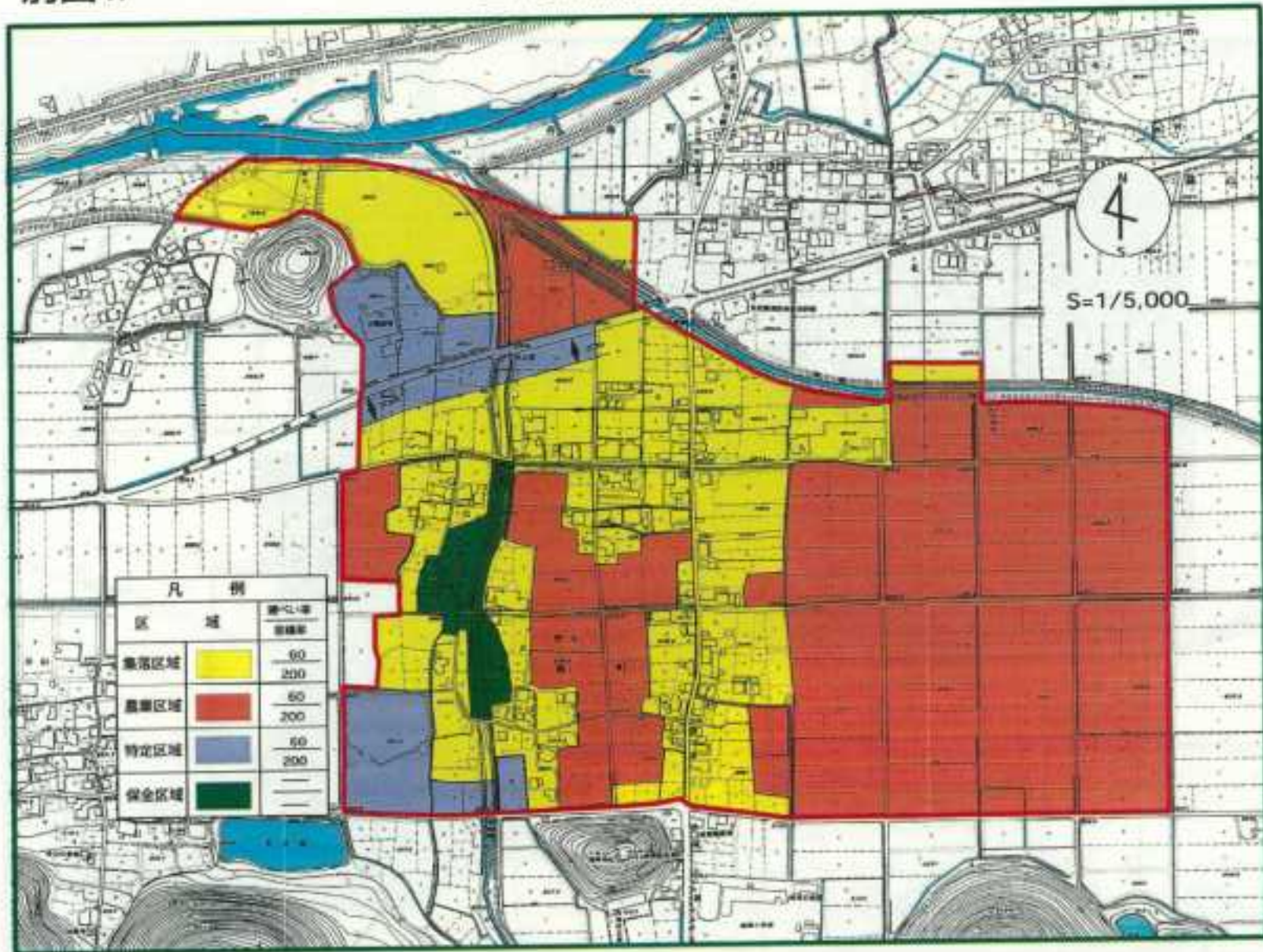
別図 I

区域図



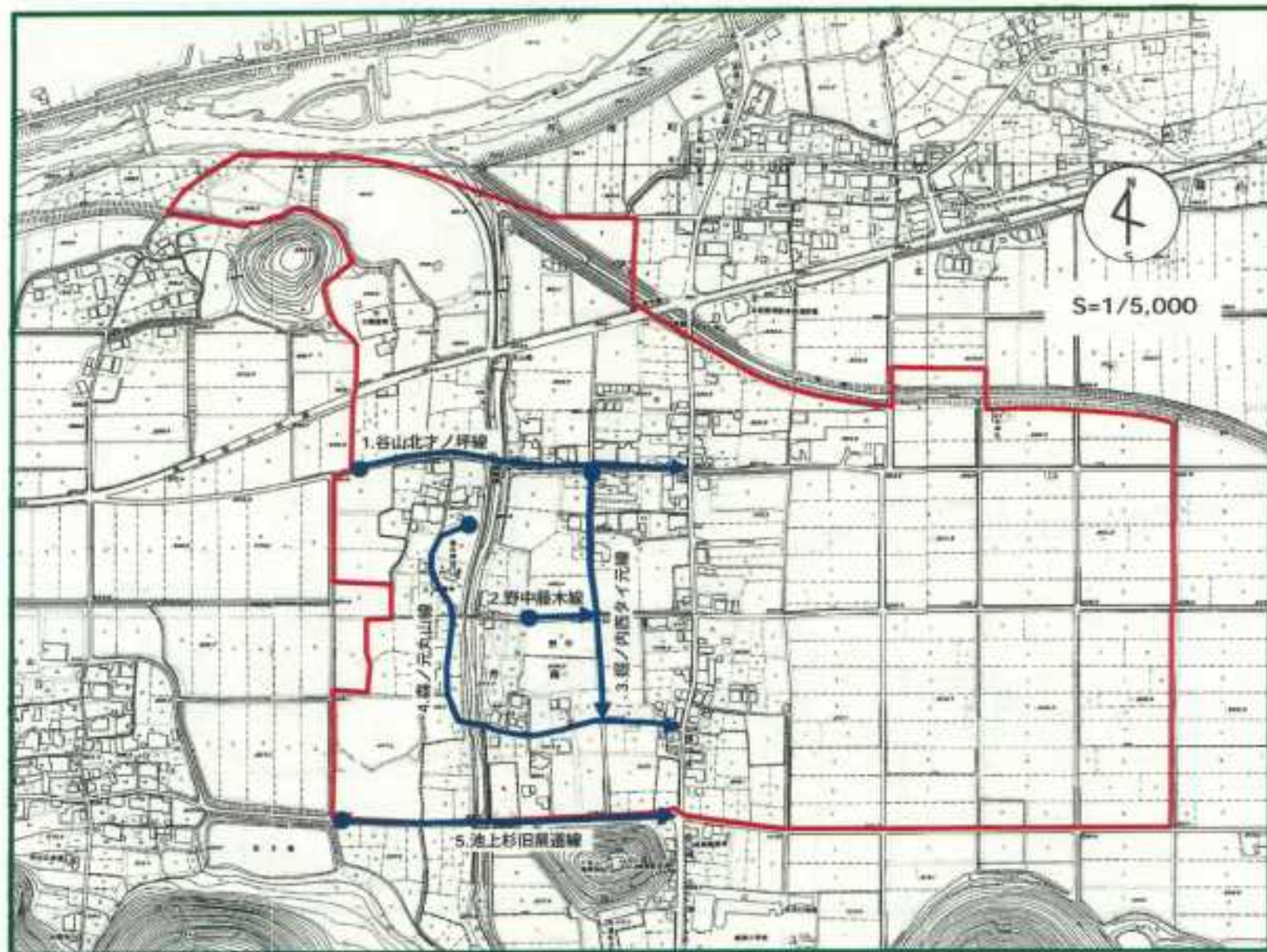
# 別図II

# 土地利用計画図



別図Ⅲ

壁面後退指定路線図



別図、Ⅳ

植栽指定路線図

