

篠山市東岡屋地区整備計画

東岡屋地区は、中心市街地である旧城下町と隣接する区域で、旧城下町西側の玄関口に当たります。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)では、まちの区域に位置付けられ、計画的に市街化を図る区域に指定されています。開発されやすいためとまった農地が多く残っていることから、近年幹線沿道を中心に開発圧力が高まり、無秩序な開発や土地利用が進むことが懸念されています。このため篠山市では、計画的な土地利用に向けて、緑条例に基づく整備計画を策定します。

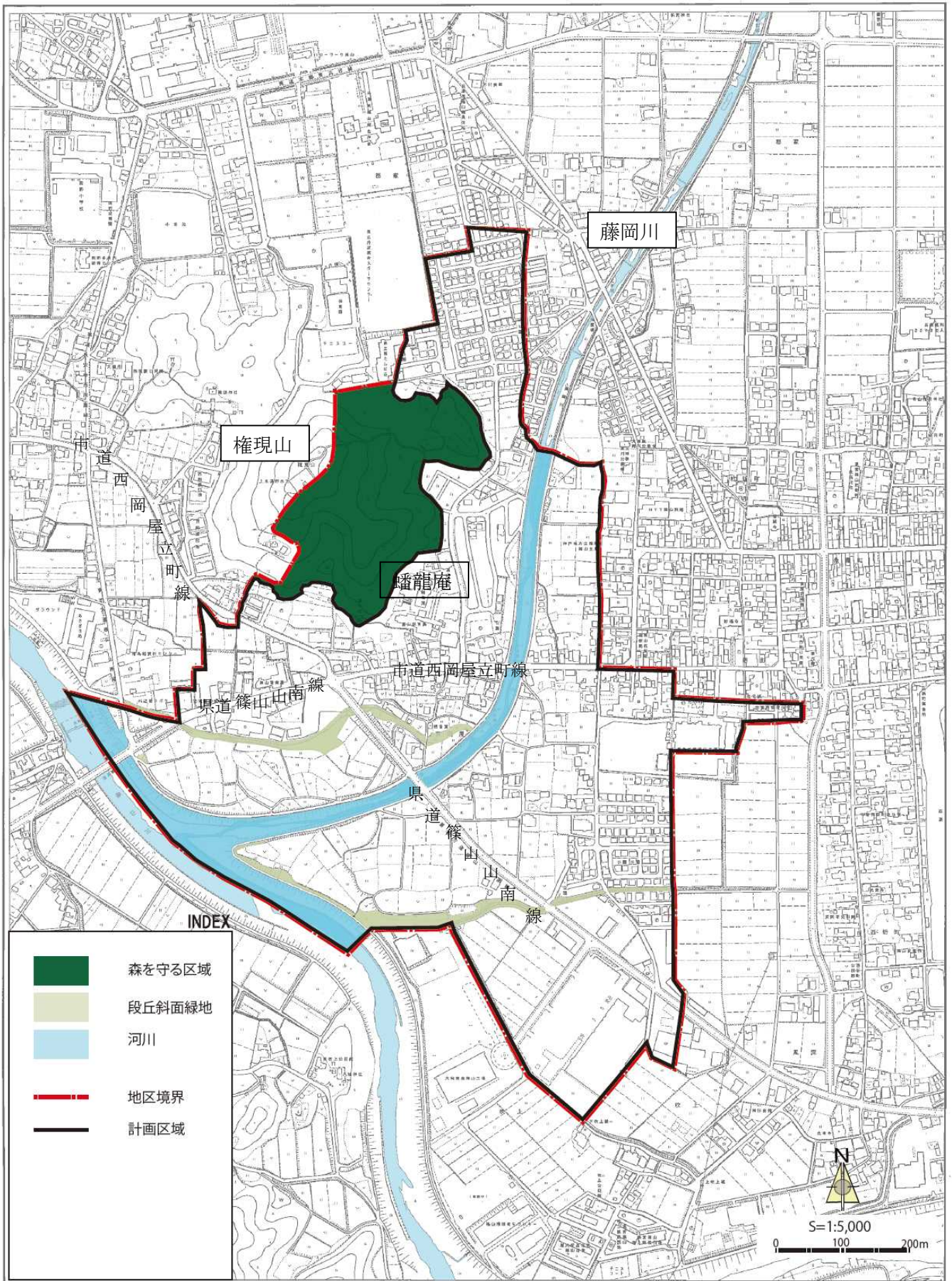
東岡屋地区住民との協議に基づいて以下の通り整備計画を策定し、良好な市街地の環境形成を目指します。

(1) 名称及び区域

名 称	篠山市東岡屋地区整備計画
計画区域	篠山市東岡屋区域 (別図)
区域面積	53ha
位 置 ・ 概 要	<p>東岡屋地区(以下「本地区」という。)は、篠山城跡を中心とする「歴史的な町の区域」とJR篠山口駅や丹南篠山口ICを中心とする市街地の「まちの区域」の中間に位置する。地区のシンボルである権現山は、王地山等をはじめとする旧城下町を取り巻く里山(小丘)のひとつであり、地域を流下する篠山川や藤岡川の河岸段丘の竹林や斜面林とともに旧城下町を緩やかに取り巻く緑地環境の一翼を担っている。また本地区は、権現山の山裾から藤岡川右岸にかけて集落が形成され、篠山城主青山家の菩提寺蟠龍庵も位置するように篠山城下町近郊の農村集落としての環境を形成してきた。</p> <p>近年では、新興住宅地の開発により人口が増加しており、県道篠山山南線沿道にはロードサイド型の商業施設が立地する住商混在地も見られるようになっている。</p>

(2) 整備計画の目標

整備計画の目標	<p>◎目指すべき目標像</p> <p>地域特性に応じた緑豊かな地域環境の形成を図るため、適正な土地利用の推進、里山、農地及び緑地の保全、緑化の推進並びに優れた景観形成の誘導により、田園環境と調和した潤いのある地域社会の実現を目指す。</p> <p>《将来あるべき地区構想の基本理念》</p> <ul style="list-style-type: none"> i) 旧城下町の西側に開ける田園や本地区のシンボルである権現山と調和する緑豊かな住宅地の形成 ii) 河岸段丘の緑と調和した旧城下町近郊農村の田園的たたずまいの継承 iii) 旧城下町の西側玄関部として風格と都市機能を備えた沿道市街地の形成 <p>◎基本目標</p> <p>緑豊かな住環境を権現山と共に維持・保全しながら、幹線沿道等の計画的な開発誘導に基づく適切な土地利用と景観形成を図り、住・農・商・工が機能的に連携する緑豊かな市街地の形成を、整備計画の基本目標とする。</p>
---------	---



東岡屋地区計画区域図

(3) 整備計画の方針

区分名	○保全・継承エリア	
	保全区域（権現山、藤岡川等）	農業区域（農用地区域）
区分概要	緑豊かな自然環境や長年継承されてきた伝統的里山や水辺の風景を維持保全する区域	農業の生産基盤として農地を保全・維持する区域
土地利用の考え方	里山の保全、河畔・段丘緑地の保全 緑豊かな自然環境の維持保全 歴史文化資源の保護	農用地の維持保全
将来の区域のイメージ	緑豊かな里山環境を維持保全し、自然や歴史文化と触れ合う区域	まとまった農地を維持保全し、営農環境を継承する区域
立地する施設などのイメージ	里山や段丘緑地の保全や自然観察等に供する施設のみ	地権者等の農家住宅 畜舎を除く農業用施設
区分名	○住まいのエリア	
	集落区域	住宅区域
区分概要	良好な生活環境の保全・継承を図る区域 古民家、菜園付住宅等により構成され、背後の里山や農地と調和する居住区域	良好な住環境の保全と創造を図る区域 住宅、低層集合住宅、社宅等により構成され、背後に里山や河川を有する居住区域
土地利用の考え方	菜園等の残る集落居住環境の保全と育成 菜園や畑地と調和した住宅地の形成	良好な居住環境の形成 日常生活環境を備えたまとまりと秩序ある住宅地の開発
将来の区域のイメージ	ゆとりある敷地に菜園、古民家、土蔵等も分布する緑豊かな住宅地	戸建住宅を中心に一部低層集合住宅や喫茶、洋菓子等の店舗もある緑豊かな住宅地
立地する施設などのイメージ	菜園付住宅、古民家等のゆとりある住宅を中心に、保育所やコミュニティ施設が分布	戸建住宅、生活利便施設等（※）が分布
区分名	○まちなりのエリア	
	幹線沿道区域（市道西岡屋立町線等）	調和区域（県道篠山山南線西側等）
区分概要	良好な住環境を守りながら、幹線道路沿道の商業施設立地を誘導する区域	緑豊かな河畔の田園環境と調和する一定規模の開発を可能とする区域
土地利用の考え方	幹線道路等を活かした活気ある市街地の形成	篠山川沿いのまとまった農地の継承を図りつつ、利便性を活かし住民合意に基づく良質な大規模店舗や事業所等が立地する区域
将来の区域のイメージ	幹線道路沿いに店舗や事業所が立地する住宅地近郊の活気ある沿道市街地を形成する区域	緑豊かな田園環境と一定規模の店舗や事業所等が調和する区域
立地する施設などのイメージ	店舗付き住宅や中小の店舗・事業所が中心 風俗営業施設や騒音を伴うカラオケボックス・大規模工場等の施設を除く市民の日常生活に供する施設が立地。（背後の戸建住宅と調和しやすい規模の施設を誘致）	緑豊かな田園環境と調和した中・大規模な事業所や工場、店舗等が分布（中・大規模な施設立地を優先する）

※生活利便施設等：集落や住宅地周辺にある、日常生活に必要な施設をいいます。具体的には、銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、飲食店、クリーニング店、コンビニエンスストアなどが挙げられます。

(4) 土地利用に関する事項

■立地可能な施設の用途

○建築可能

×建築できない

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
大区分	小区分	保全区域	農業区域	集落区域	住宅区域	幹線沿道区域	調和区域	
居住用施設	農家住宅	×	○	○	○	○	○	
	一般住宅	×	×	○	○	○	○	
	共同住宅（長屋含む）	×	×	×	○	○	○	
	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	×	×	×	×	○	○	

農林業 関連 施設	農業用倉庫	×	○	○	○	×	○	
	農業出荷施設	×	○	○	○	○	○	
	農業生産加工施設	×	○	○	×	×	○	
	農業体験施設	×	○	○	×	×	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	×	

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（用途床面積500㎡以下）		×	×	×	○	○		
	店舗（用途床面積500㎡超）		×	×	×	×	×	○	
	コンビニエンスストア		×	×	×	○	○	○	○は幹線道路沿い限定
	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（パチンコ屋等）		×	×	×	×	×	×	
	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）		×	×	×	×	×	○

(5) 森林及び緑地に関する事項

森林、緑地の保全	篠山市景観計画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	篠山市景観計画に定める区域ごとの景観形成基準（開発行為の基準）に基づき緑化を図るものとする。
--------	--

(7) 景観形成に関する事項

地区として目指すべき景観形成の目標像を定め、その実現に向けて景観形成の方針を次のように定める

景観形成の目標像	<ul style="list-style-type: none">○ 篠山盆地の景観的特徴を活かす 篠山盆地の景観的特徴は、盆地全体が見通せるのではなく、小丘等で適度に分節化されて 2.0km 圏程度の視覚領域を構成している点にある。これによって風景の背景に常に程よい高さの里山や丘陵が分布し、河川沿いの竹林や桜並木等によって豊かな緑に包まれた印象を一層高めている。東岡屋周辺の景観も、市街地や建物群等の周りの田園と共に、立体的に擁立する権現山等の緑（里山や段丘林等）によって常に街区や一定の領域が緑に囲まれた印象となっている。こうした空間構成の一翼を地域も担い、保全区域の緑を新しい開発やまちづくりに活かしていく。○ 住宅地としてのまとまりを大切にす 権現山や藤岡川等によって囲われた領域毎に街区構成に対応したまとまった住宅地を形成している。こうした新興住宅地や農家等の分布する旧集落的なまとまりを大切に、街区の空間構成に応じた宅地化を推進する。
----------	--

景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none">○ 住宅地の緑を大切に、緑化を推進する 既存住宅地は、生垣に囲われるなどよく緑化されており大きく育った樹木等も多く、また民有地にも用水を生かしたビオトープや小樹林地も見られ、地域の住環境形成に大きく貢献している。こうした樹林や樹木、灌漑水路等を大切に保全すると共に、住宅地の緑化を推進する。
---------	---

建築物等の位置・形態・色彩等	篠山市景観計画に定める区域区分の基準及び城下町の歴史地区の景観形成基準（建築物の基準）に適合させるものとする。
----------------	---

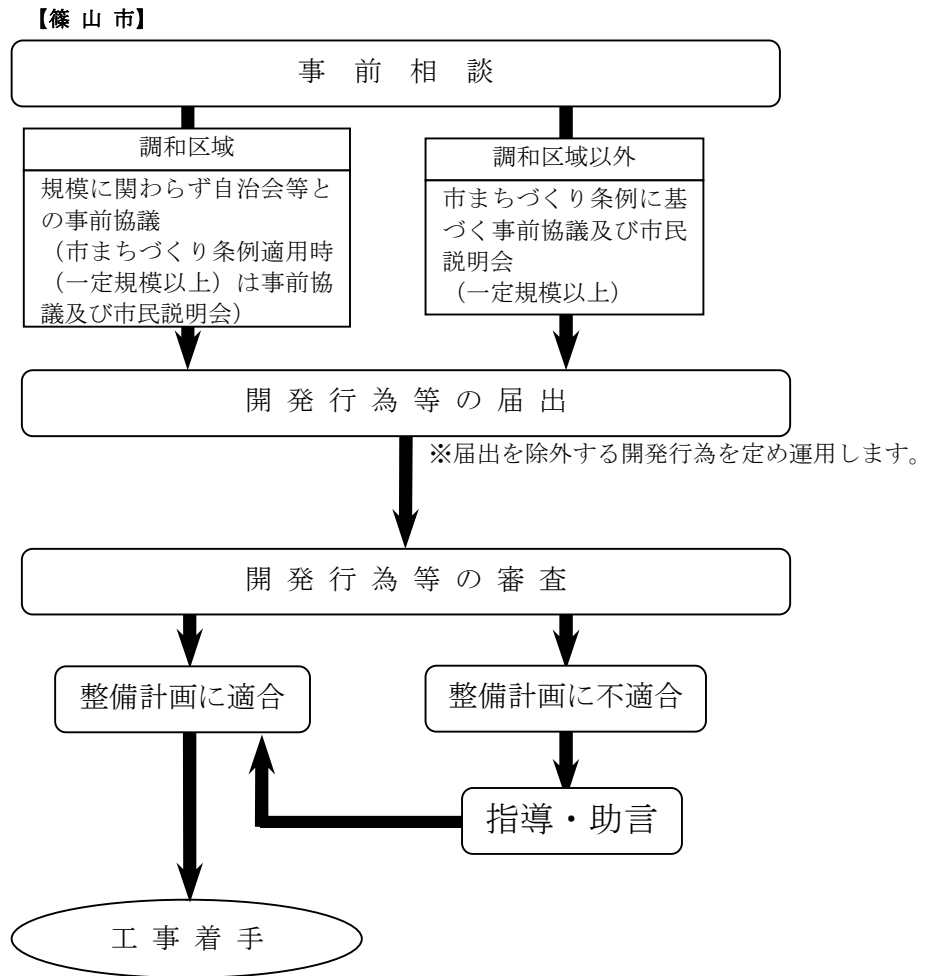
(8) 整備計画の達成を担保するための措置

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、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場合、篠山市は必要な指導又は助言を行うものとする。

また、調和区域においては、周辺地域への影響が大きいことから、自治会との事前協議を行うものとする。

(9) 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篠山市まちづくり条例に基づく許可申請や篠山市景観条例に基づく届出、その他関係法令の適用を受けます。

※市まちづくり条例に基づく一定規模以上は、以下の通り。

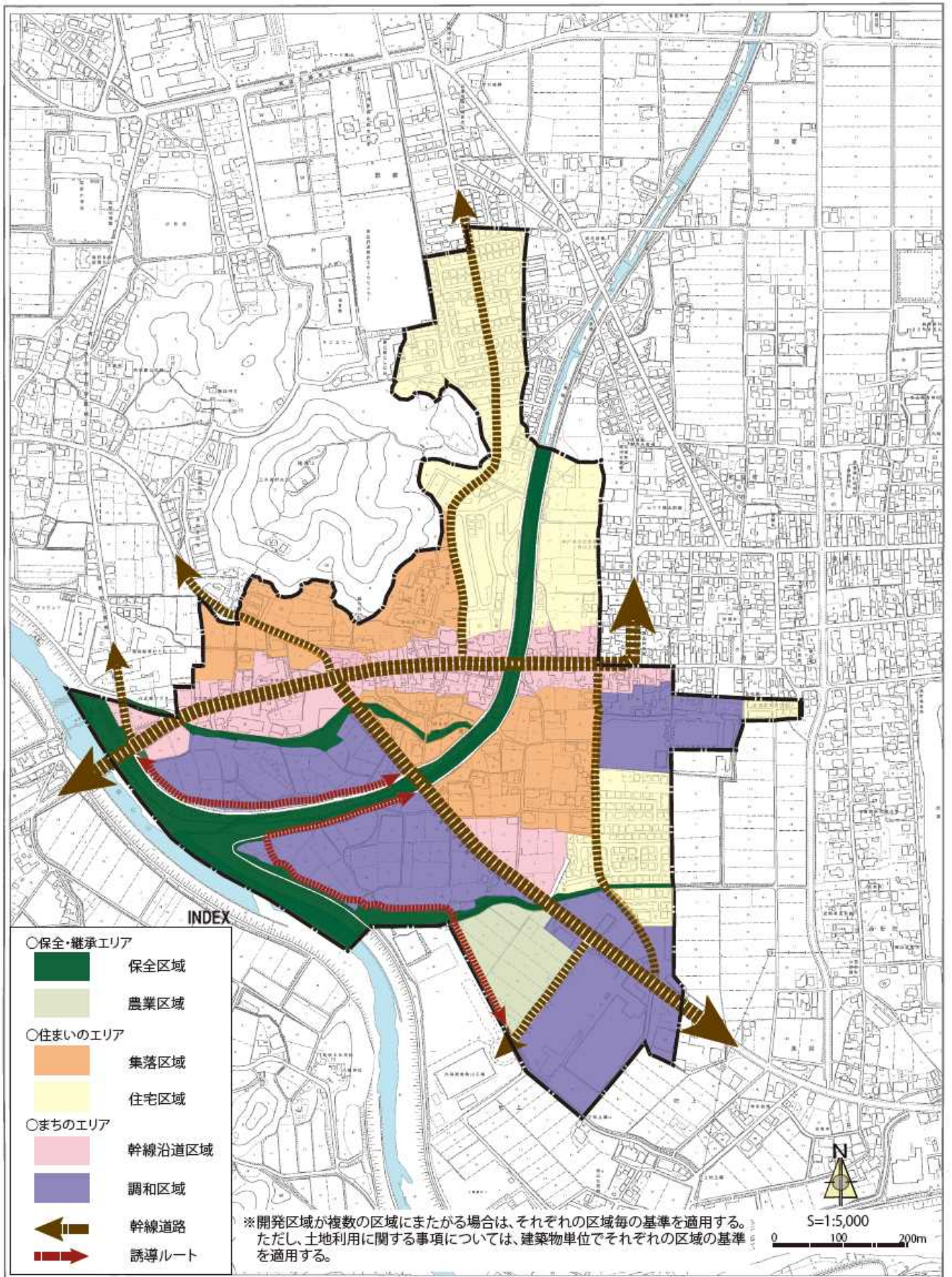
事前協議：建築物⇒高さ 10m 以上又は建築面積 300 m²以上、開発行為 500 m²以上

市民説明会：原則 3,000 m²以上の開発行為

◇ 届出を除外する開発行為等

緑豊かな地域環境の形成に関する条例第 34 条第 1 項第 1 号に規定する規模は以下のとおりとします。

行為の内容	用途	除外規模	
開発行為	自己居住用の戸建住宅	開発面積	500 m ² 未満
	農林業用建築物		
建築物の建築	自己居住用の戸建住宅	建築面積	300 m ² 未満
	農林業用建築物		



東岡屋地区土地利用計画図