

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

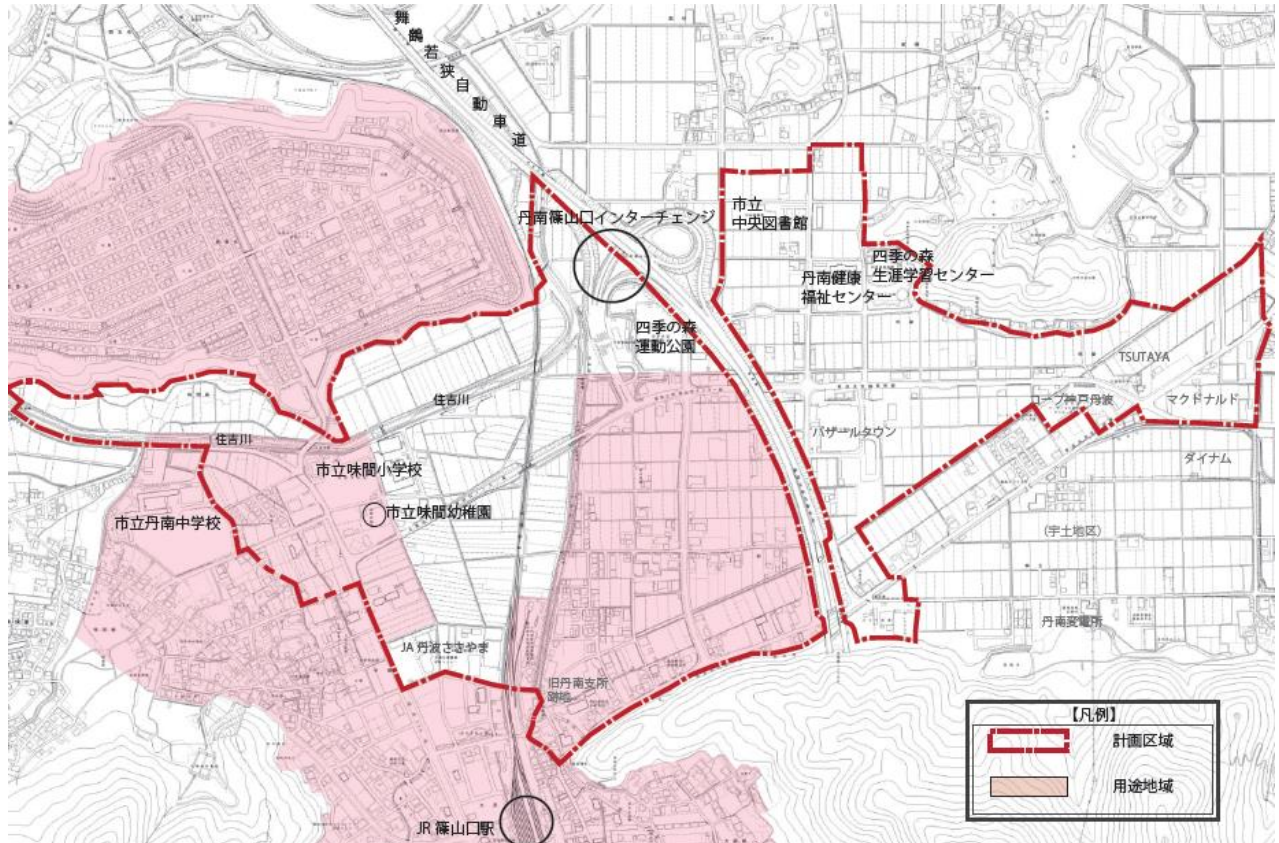
丹南篠山口インターチェンジ（以下「IC」という。）周辺地区は、舞鶴若狭自動車道丹南篠山口 IC を中心に JR 篠山口駅に隣接する区域であり、兵庫県の「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」（平成 6 年兵庫県条例第 16 号）（以下、「緑条例」という。）では、「まちの区域」と「さとの区域」に位置づけられています。

かつては田園風景が広がっていましたが、幹線道路の整備等から地域内の農地の大半が農業振興地域の農用地（以下「農用地域」という。）を除外した農地（農用地域外農地）となり、JR 篠山口駅周辺は用途地域に指定したものの、近年の JR 福知山線の複線化による住宅地の進展に伴い、用途地域外の幹線道路沿いに大規模な商業施設や公共施設が立地し、その周囲に広がる農用地域外農地にも住宅や商業施設の立地が無秩序に拡散する形で進んでいます。現在、農用地域外農地が用途地域内に残っている一方、用途地域外で沿道開発や宅地化が進み、区域全体が無秩序な開発や土地利用になることが懸念されています。

丹波篠山市総合計画では丹南篠山口 IC 周辺は「まちの主核」に位置づけており、丹波篠山市の玄関口に相応しい市街地形成が期待されることから、まとまりある街区形成と秩序ある土地利用を計画的に誘導する必要が高まってきました。

このため丹波篠山市では、本地区を市の玄関口にふさわしい良好な市街地形成を図るため、緑条例に基づく整備計画を策定します。地域住民との協議に基づいて以下の通り整備計画を策定し、計画的な土地利用に基づく良好な市街地環境の形成をめざします。

(1) 名称及び区域

名 称	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
計 画 区 域	丹波篠山市丹南篠山口インターチェンジ周辺地区 （大字名：味間奥、味間新、味間南、網掛、大沢、杉、中野、西古佐、西吹、東吹、吹新、宇土の各一部） 
	区域面積 98ha

位 置	丹南篠山口 IC 周辺地区は、篠山盆地の西部に位置し、丹南篠山口 IC、市立中央図書館、丹南支所、味間小学校などの公共公益施設が立地している。また本地区の土地利用は、幹線沿いに進展してきた沿道市街地と農用地区域外農地等によって構成されており、幹線道路に沿って店舗や沿道サービス施設の立地が進展してきている。 丹波篠山市総合計画では、地域全体が都市機能を果たす「主核」として位置付けられており、良好な市街地環境を形成するために計画的な土地利用が求められる。
-----	---

(2) 整備計画の目標

整備計画の目標	本地区は、農用地区域外農地が用途地域内に残っている一方、用途地域外で沿道開発や宅地化が進み、無秩序な土地利用による市街地が形成される状況となっている。近年、農地区画単位の袋小路等による分譲住宅地が多くなっており、丹波篠山の将来を担う新しい街としての基盤整備が不十分なまま、市街化してしまう可能性があり、計画的な土地利用によるまちづくりが課題となっている。このため、丹波篠山市の将来の主核を形成する新しい市街地として、幹線道沿いは高次の都市機能が集積した賑わいと交流に資する土地利用を誘導し、街区内は区域のまとまりに留意しながら、農地と調和する緑豊かな住環境の保全及び形成を整備計画の目標とする。
---------	--

(3) 整備計画の方針

区分名	○保全・継承エリア			
	田園区域①		田園区域②	
区分概要	住吉川沿いの農用地区域		自動車専用道路と河川に囲まれたアクセス困難な区域で、農地に一部住宅地が含まれる区域	
土地利用の考え方	農用地の保全		農地を保全継承しながら田園と調和するゆとりある戸建て住宅の立地	
将来の区域のイメージ	農地の中に立地した農家住宅		田園と調和した緑豊かな住宅地	
立地する施設などのイメージ	畜舎を除く農業用施設と農家住宅		畜舎を除く農業用施設と農家住宅 地権者等の地域住民の住宅	
区分名	○住まいのエリア			
	集落区域①	集落区域②	住宅集落区域	
			用途地域内	用途地域外
区分概要	住吉川沿いあるいは里山・丘陵を背景とする農地を中心とした区域。一部住宅を含む	農地、住宅、教育施設等により構成される区域	住宅、集合住宅、社宅等により構成され、一部は背後に里山景観を有する区域	農地、住宅、事務所、公共施設等により構成され、一部は背後の里山景観と調和する区域
土地利用の考え方	水路や里山と調和した住宅地の形成	子育て世代を誘致する敷地にゆとりある住宅地の形成	可能な範囲で背後の里山を活かした店舗、事業所等と一体となった住宅地の形成	
将来の区域のイメージ	一戸建ての緑豊かな住宅地	一戸建の緑豊かな住宅地に喫茶・洋菓子等店舗付住宅も分布	戸建住宅とともに、低層集合住宅や店舗・事業所も分布する住宅地	
立地する施設などのイメージ	農業用施設、戸建住宅、集会所等の公共施設	戸建住宅、日常利用に供する店舗等のコミュニティ施設	戸建住宅、低層集合住宅、学校・幼稚園等、既存の工場等	

区分名	○まちなエリア	
	用途地域内	用途地域外
区分概要	店舗、ガソリンスタンド、農協、住宅等により構成される区域	店舗・店舗付住宅、事業所等により構成される区域
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	
将来の区域のイメージ	幹線道路沿いの大型店舗と共に、店舗や事業所を計画的に配した、住宅地に近接した活気ある店舗の分布する住宅市街地の形成	
立地する施設などのイメージ	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いた市民の日常生活に供する施設及び住宅。	

(4) 土地利用に関する事項（土地利用計画図参照）

■立地可能な施設の用途（用途A：第2種中高層住居専用地域、用途B：第1種住居地域、第2種住居地域、用途C：近隣商業地域、用途D：準工業地域） ○建築可能 ×建築できない △一定の条件で建築可能 1/2

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	用途外	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 ▽第一種住居地域は用途部分3,000㎡以下
		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
	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り
	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	×	×	×	×	×	△	○	×	△	○	○	○	△第一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	×	×	×	○	△	▽	○	△	▽	○	○	○	▽第一種住居地域は用途部分3,000㎡以下

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㎡超 △50㎡以下のみ
	危険性が少ない	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	
	自動車修理工場 （作業場床面積300㎡以下）	×	×	×	×	×	△	△	×	△	○	○	○	△50㎡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㎡以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000㎡以下
	その他倉庫	×	×	×	△	△	▽	○	△	▽	○	○	×	△用途部分 1,500㎡以下かつ2階以下 ▽第1種住居地域は、用途部分 3,000㎡以下
	駐車場（建築施設）	×	×	×	×	△	△	○	○	△	○	○	○	△床面積 300㎡以下かつ2階以下除く

※工場の「危険性が非常に少ない」、「危険性が少ない」、「危険性が大きい」は建築基準法別表第2 用途地域等内の工場の制限の規定に基づく。危険性が非常に少ない：第2種中高層住居専用地域に建築できる工場、危険性が少ない：準住居地域内に建築できる工場、危険性が大きい：準工業地域内に建築してはならない工場を適用する。

(5) 森林及び緑地に関する事項

森林、緑地の保全	丹波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	丹波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）に基づき緑化を図るものとする。
--------	--

(7) 景観形成に関する事項

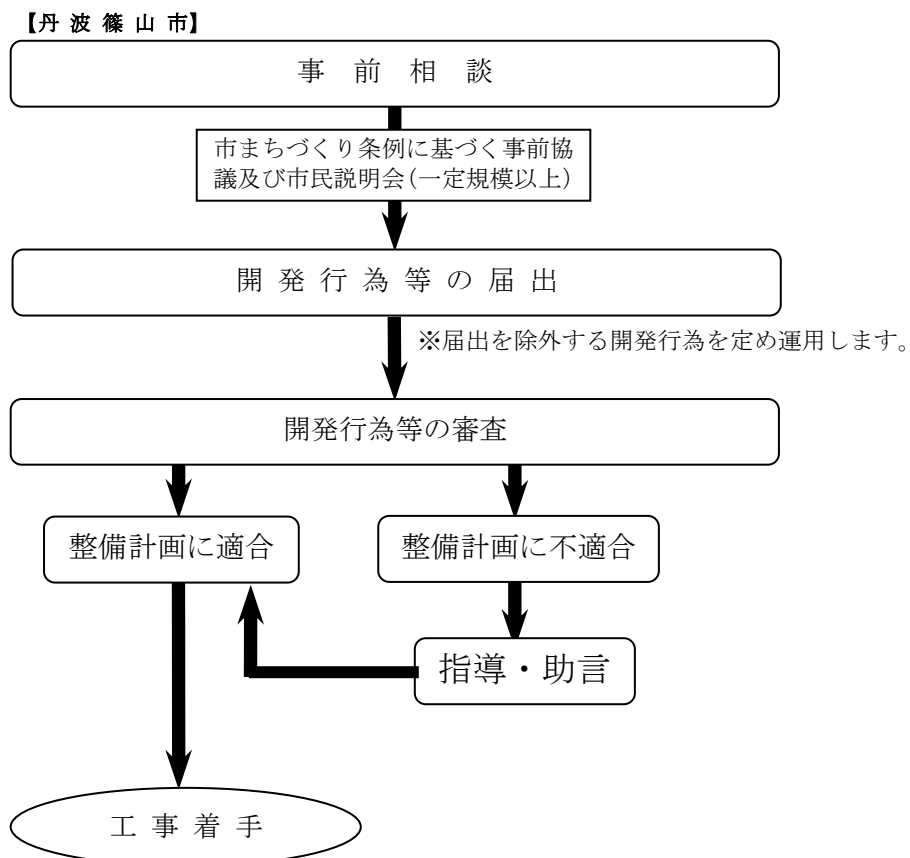
景観形成の目標像	○丹南篠山口 IC 周辺の土地利用境界の河川や緑地を住環境形成に活かす ・丹南篠山口 IC 周辺の景観的特徴は、小丘で囲まれた一定の領域の中で、河川や幹線道路等によって空間がいくつかに分節された領域を形成している点がある。分断要素である河川や法面の緑地帯を借景として活かすとともに区域内に分布する農地や緑地を地域の良好な住環境形成に活かした市街化を図り、緑豊かな丹波地域にふさわしい市街地景観の形成を目指す。
景観形成の方針	○市街地や住宅地としてのまとまりを大切に、緑化を推進する ・河川や幹線道路で囲まれた領域ごとに、まとまりある市街地や住宅地の形成を図る。こうした緑地と一体的になるような建物配置や建物周囲の空地の緑化を進める。
建築物等の位置・意匠・色彩等	丹波篠山市景観計画に定める区域ごとの景観形成基準（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。

(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丹波篠山市まちづくり条例に基づく許可申請や丹波篠山市景観条例に基づく届出、土砂災害防止法、総合治水条例等その他関係法令等の適用を受けます。

※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		

