



篠山市丹南篠山口インターチェンジ 周辺地区整備計画



篠山市まちづくり部地域計画課景観室

〒669-2397 篠山市北新町41

TEL/079-552-1111 FAX/079-552-0619

E-mail : chiikikeikaku_div@city.sasayama.hyogo.jp

平成27年11月

篠山市

はじめに

篠山市は、城下町の町並みや旧街道の宿場町、田園風景、緑豊かな山並みなど、「日本の原風景」と称される美しい景観が広がっています。この美しい篠山を未来に引き継ぐため、平成 26 年に篠山市土地利用基本条例の制定や篠山市土地利用基本計画の策定を行い、計画的で持続性のある土地利用を図っています。

また、市街地周辺で無秩序な土地利用が懸念される 3 つの地域については、特に計画的な土地利用の必要性が高いことから、平成 22 年から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。）に基づく整備計画に取り組み、緑豊かな田園景観と調和する良好な住環境を守るための計画づくりを進めてきました。

この「篠山市丹南篠山口インターチェンジ周辺地区整備計画」は、JR 篠山口駅や舞鶴若狭自動車道丹南篠山口インターチェンジが位置し、沿道開発や宅地化が進む区域について、秩序ある土地利用を計画的に誘導し、良好な市街地形成を図るため、関係地域の皆さまの意見を聴きながら策定しました。

■整備計画とは

兵庫県の緑条例に基づく計画制度で、地域住民が主体となって地域の個性に応じて土地利用や開発行為、緑化等に関する地区のルールを定めるものです。本市では、市全体のルールである篠山市土地利用基本計画との整合を図りながら、地区独自の詳細な土地利用に関するルールなどについて、地区住民の合意に基づき整備計画に定めています。

■「篠山市丹南篠山口インターチェンジ周辺地区」の特徴

篠山市丹南篠山口インターチェンジ周辺地区を含む JR 篠山口駅や丹南篠山口 IC を中心とする区域は、鉄道、基幹道路の交通拠点、公共施設や商業施設などの都市機能の集積が見られ、篠山市総合計画では「主核」として計画的に新市街地を形成する区域と位置付けています。

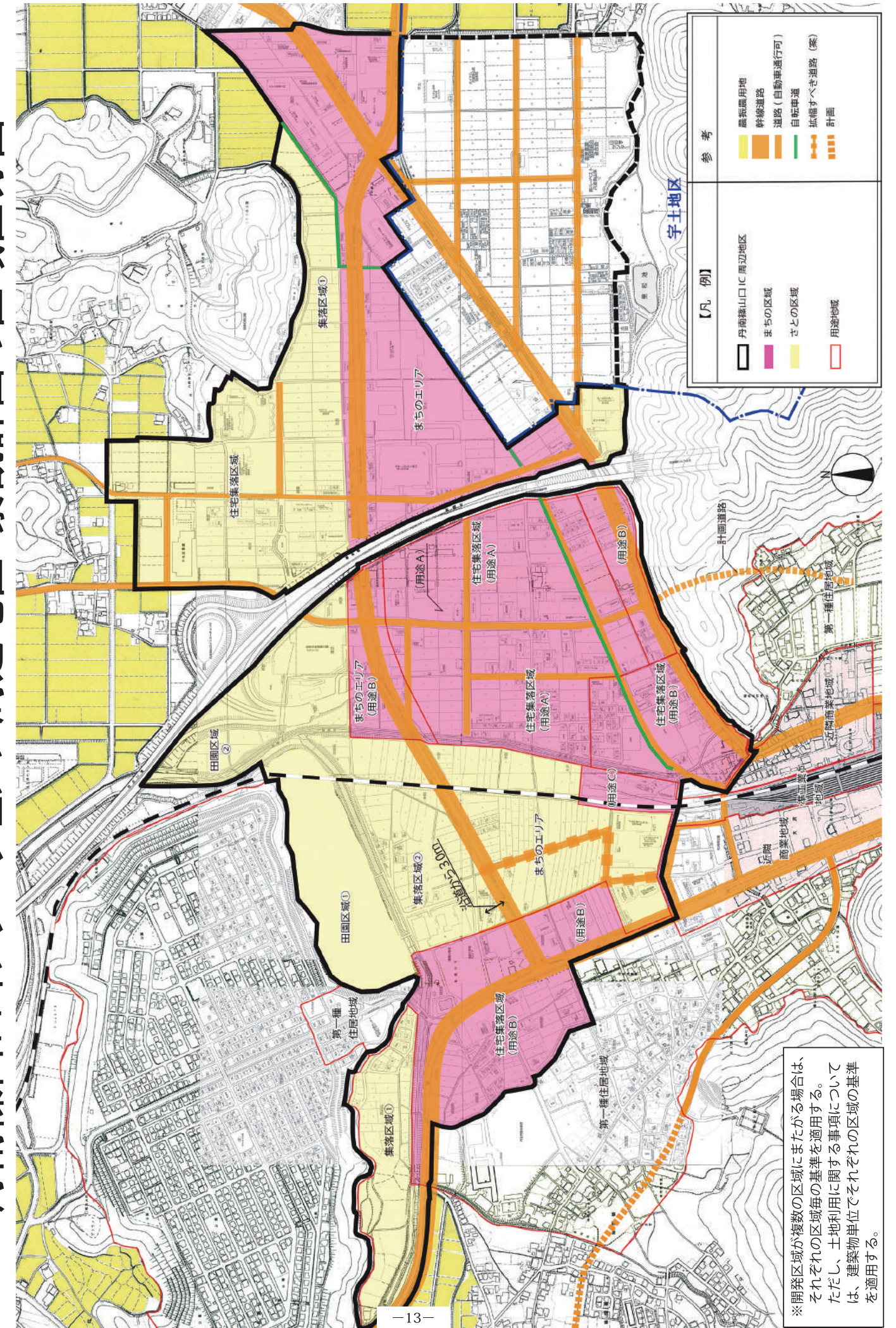
このうち、JR 篠山口駅周辺については都市計画の用途地域が指定されていますが、用途区域内にも開発可能な農地があり、その周辺に広がる用途地域外の農地においては、大規模沿道開発や宅地化が拡散していることから、計画区域全体において無秩序な開発や土地利用になることが懸念されています。

■整備計画策定の経緯

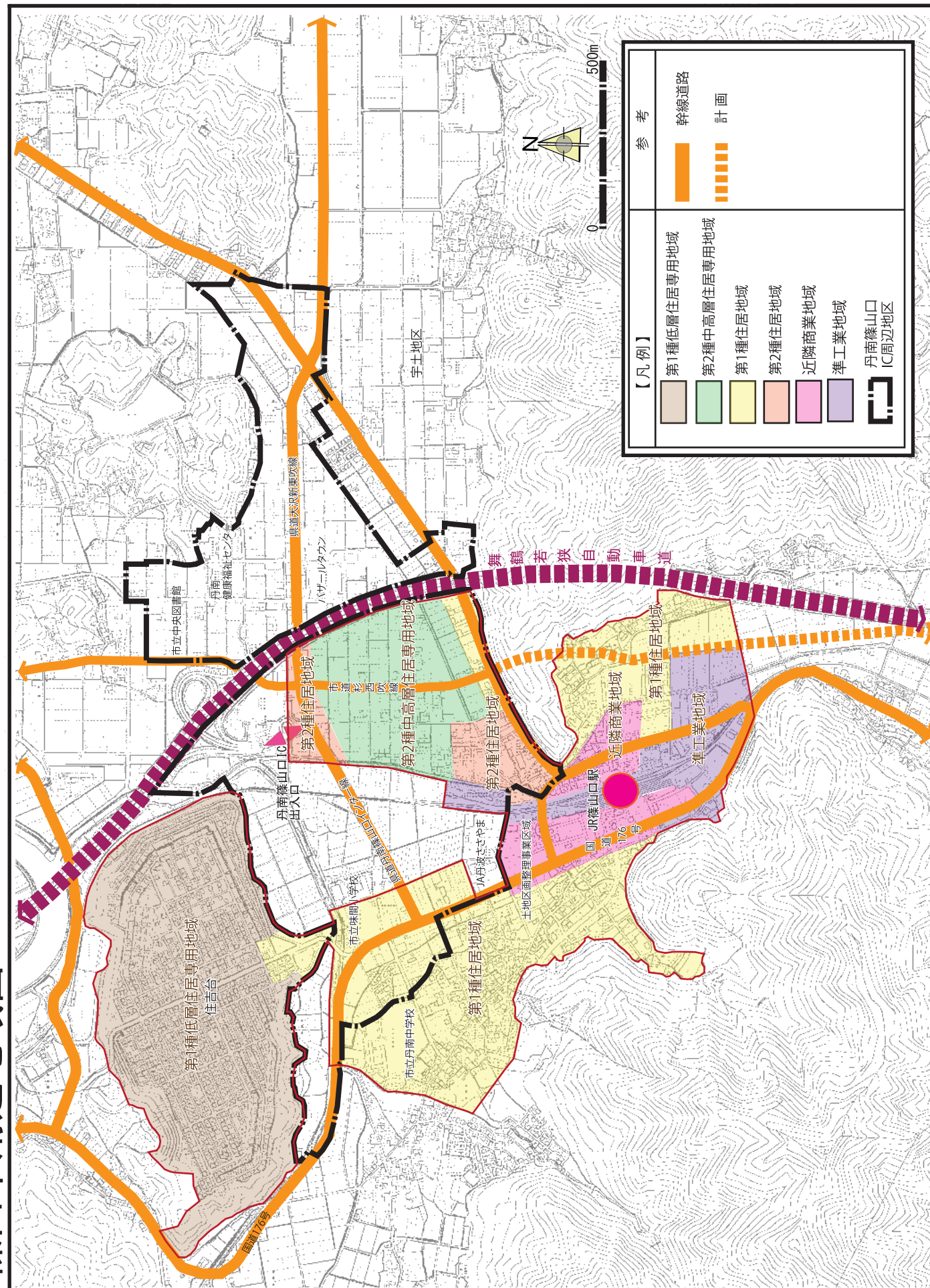
平成 22 年度	整備計画策定方針の説明（自治会など）、ワークショップの実施
平成 23 年度	整備計画案の検討（関連計画との整合、計画区域の調整など）
平成 24 年度	整備計画案の調整（用途地域との整合など）
平成 25 年度	整備計画案の調整（近隣地域の土地利用方針調整など）
平成 26 年度	市民説明会の開催、整備計画案の策定
平成 27 年度	整備計画の認定手続き

平成 27 年 10 月 1 日	兵庫県知事認定
平成 27 年 11 月 1 日	施行（平成 27 年 10 月 20 日付兵庫県告示第 867 号）

丹南篠山口インターチェンジ周辺地区 景観計画の区域区分図



篠山市用途地域図



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「農用地区域」という。）を除外した農地（農用地区域外農地）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区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、区域全体で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。

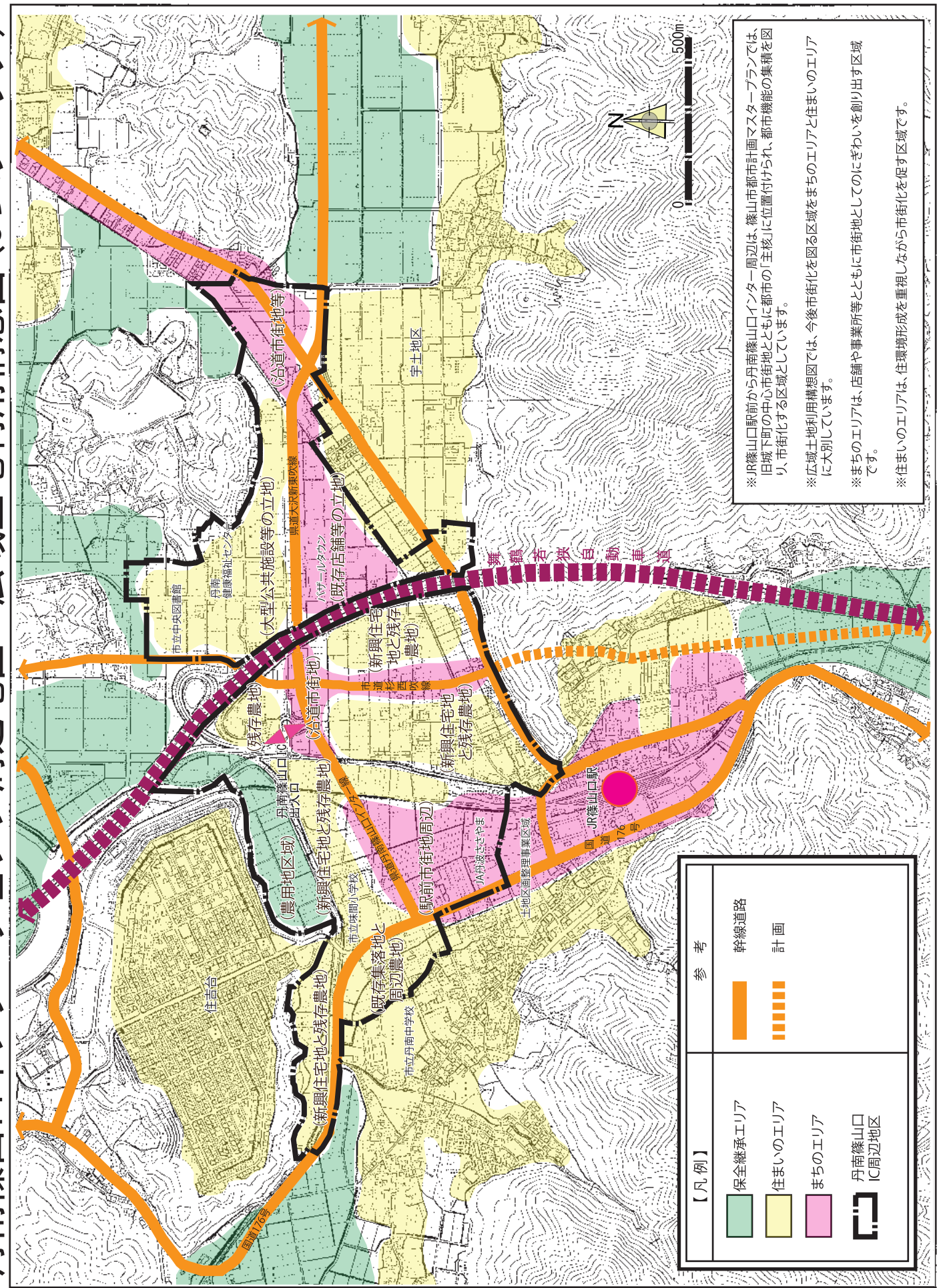
篠山市総合計画では丹南篠山口IC周辺は「まちの主核」に位置づけており、篠山市の玄関口に相応しい市街地形成が期待されることから、まとまりある街区形成と秩序ある土地利用を計画的に誘導する必要がありますが高まってきました。

このため篠山市では、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	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	<p>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)</p>
区域面積	98ha

位置	<p>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。</p> <p>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。</p>			
(2) 整備計画の目標				
整備計画の目標	<p>本地区は、農用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、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、篠山市の将来の主核を形成する新しい市街地として、幹線沿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。</p>			
(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	一戸建て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	

丹南篠山口インターチェンジ周辺地区 広域土地利用構想図(3つのエリア)



■篠山市丹南篠山ロインターチェンジ周辺地区 土地利用構想(ブロックの方針)

篠山市丹南篠山ロインターチェンジ周辺地区は、市の都市計画マスタープランでは、都市機能を担う市街地の拠点(主核)に位置付けられている区域ながら、農地も多く分布する区域であり、近年の沿道市街化の進展に伴い無秩序な土地利用の進展が懸念されています。このため計画的な市街化を図るため、保全すべき農地と市街化や定住促進等に寄与する住宅地化を図る区域等を明確化する必要がまいります。

また当該地区は、緑条例に基づき環境形成区域(さとの区域、まちな区域)と都市計画法に基づき用途地域の両者が混在する地区で、当該整備計画の区域区分は、用途地域の用途制限を遵守して設定したため、当初の計画意図がわかりにくくなっている面があります。

このことから、計画的な市街化を目指す篠山市の計画意図を明確に示すため、用途地域の有無により舞鶴若狭自動車道を境に2ブロックに分け、各ブロックの現状から土地利用の考え方をエリア区分として、別紙のとおり土地利用構想図を整理し、この考え方に基づき用途地域等を踏まえた整備計画の区域区分の対応を明示しています。

ブロック	現況	土地利用の考え方(方針)	エリア区分	区域区分
西側(用途地域一部有) 舞鶴若狭自動車道	① 農用地等を保全する区域			
	農用地区域	農用地区域を保全する。	保全継承エリア	農用地区域① 農用地区域外農地
	農用地区域外農地	農地を保全しながら田圃と調和する住宅地の形成を図る。		田圃区域②
	② 計画的に市街化と住宅地化を図る区域			
東側(用途地域外) 舞鶴若狭自動車道	駅前市街地周辺(一部農用地区域外農地)	J R篠山駅前と一体的かつ、計画的に市街地形成を図る。	まちなエリア	用途B 用途C 用途外 用途A 用途B 住宅集落区域用途B 集落区域① 集落区域② 住宅集落区域用途A
	沿道市街地	計画的に沿道サービス施設の立地を促し、賑わいを創出する。		
	既存集落地と周辺農地	既存の集落地や宅地を活かして、良好な住宅地を形成する。	住まいのエリア	
	新興住宅地と残存農地(宅地化進展)	新たな開発に伴い道路等を適切に整備しながら、良好な住宅地を形成する。		
	② 計画的に市街化と住宅地化を図る区域			
	既存店舗等の立地(沿道市街地等)	既存の店舗や事業所を活かして、賑わいのある市街地を形成する。	まちなエリア	店舗・事業所・住宅
	農地内に大型公共施設等の立地、一部宅地化	市立図書館や丹南支所等の公共施設を活かして、道路等を適切に整備しながら良好な住宅地を形成する。	住まいのエリア	緑豊かな一戸建住宅 低層集合住宅のような比較的大規模の立地

※赤で示した区域区分名は、用途地域、農振農用地に指定された区域

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。	

○保全・継承エリア



○住まいのエリア(集落区域)



○住まいのエリア(住宅集落区域 用途地域外)



○住まいのエリア(住宅集落区域 用途地域内)



○まちなエリア(用途地域外)



○まちなエリア(用途地域内)



(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：準工業地域) 1/2
 ○建築可能 ×建築できない △一定の条件で建築可能

施設区分	大区分	小区分	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	用途外		
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
		用途床面積500㎡超	×	×	×	×	△	▽	○	△	▽	○	○	▽第一種住居地域は用途部分3,000㎡以下
	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る
	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1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1種住居地域は用途部分3,000㎡以下	

丹南篠山口インターチェンジ周辺地区

参考資料

●丹南篠山口インターチェンジ周辺地区の現況

○全景



住吉台から計画区域を望む。



計画区域西端の中野地区から計画区域を望む。

○エリア別



国道176号沿道：農地と店舗が混在(まちのエリア用途B)



戸建住宅と集合住宅の間に農地が混在(まちのエリア用途A)



用途地域外に大型店舗が立地(まちのエリア)



公共施設群の間に残る農地(住まいのエリア住宅集落区域用途外)



緑豊かな環境を形成する住吉川沿い(住まいのエリア集落区域①)



まとまって残る農地(保全・継承エリア田園区域①)

■立地可能な施設の用途 2/2

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C	用途外					
大区分	小区分												
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)	×	×	×	×	△	▽	×	△	▽	○	○	△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 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。分節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。

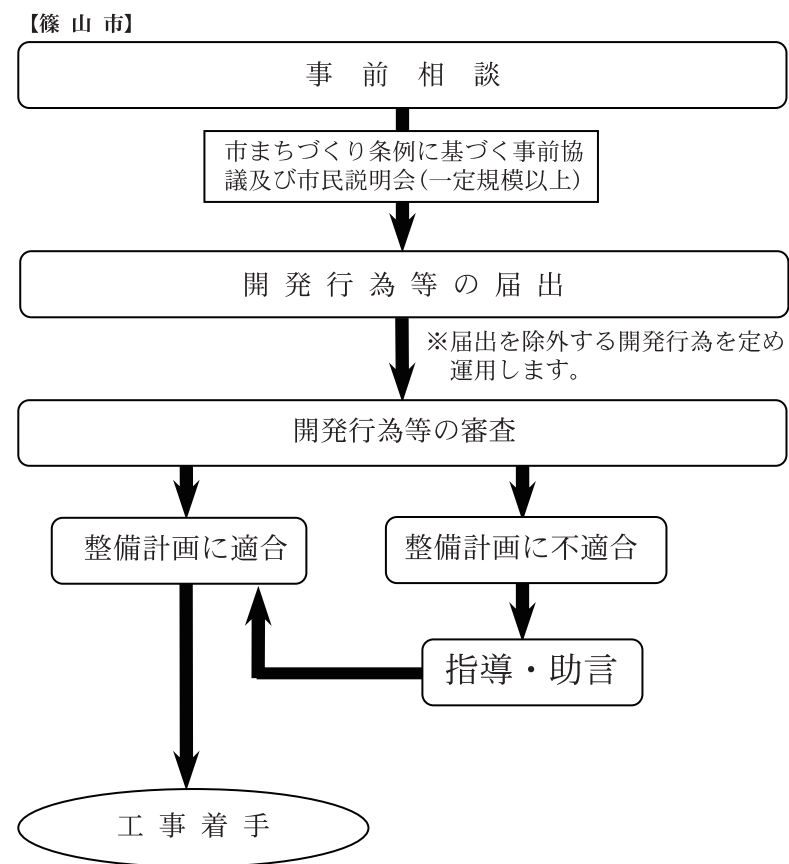
建築物等の位置・形態・色彩 篠山市景観計画に定める区域ごとの景観形成基準(建築物等の基準)に適合させるものとする。

(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、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、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、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㎡以上、開発行為500㎡以上
 市民説明会：原則3,000㎡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㎡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㎡未満
	農林業用建築物		

丹南篠山口インターチェンジ周辺地区 土地利用計画図

