

油井地区 里づくり計画

2019年3月

油井里づくり協議会

油井地区 里づくり計画 目次

1. 油井地区里づくり計画の概要	p.1
(1) 里づくり計画の名称および区域	
(2) 里づくり計画の目標	
油井地区里づくり計画区域図	
2. 土地利用計画	p.3
(1) 土地利用の現況	
①地区の現況	
②法的規制の現況	
③里づくり計画を策定するとどうなるか	
(2) 土地利用規制	
①法指定の状況	
②用途地域	
③立地可能な施設用途	
立地可能な施設用途	
3. 建築形態等に関する事項	p.6
4. 森林及び緑地に関する事項	p.6
5. 景観の形成に関する事項	p.7
6. 油井地区里づくり計画を達成するための措置	p.8

1. 油井地区里づくり計画の概要

油井地区では「油井地区環境保全に関する規程」を設け、地区内の良好な住環境等の保全を進めてきた。しかし、この規程は、油井自治会構成員にのみ通じるもので、建物の建築行為等に起因する紛争や、地区環境の悪化を未然に防止するという点では、その効力は乏しいといえる。

このため、油井地区では、篠山市の「緑豊かな里づくり条例」に基づく里づくり計画を作成し、行政と一体となって、油井地区の将来像を共有し、良好な住環境の形成を目指すこととした。

(1) 里づくり計画の名称および区域

名 称：油井地区里づくり計画

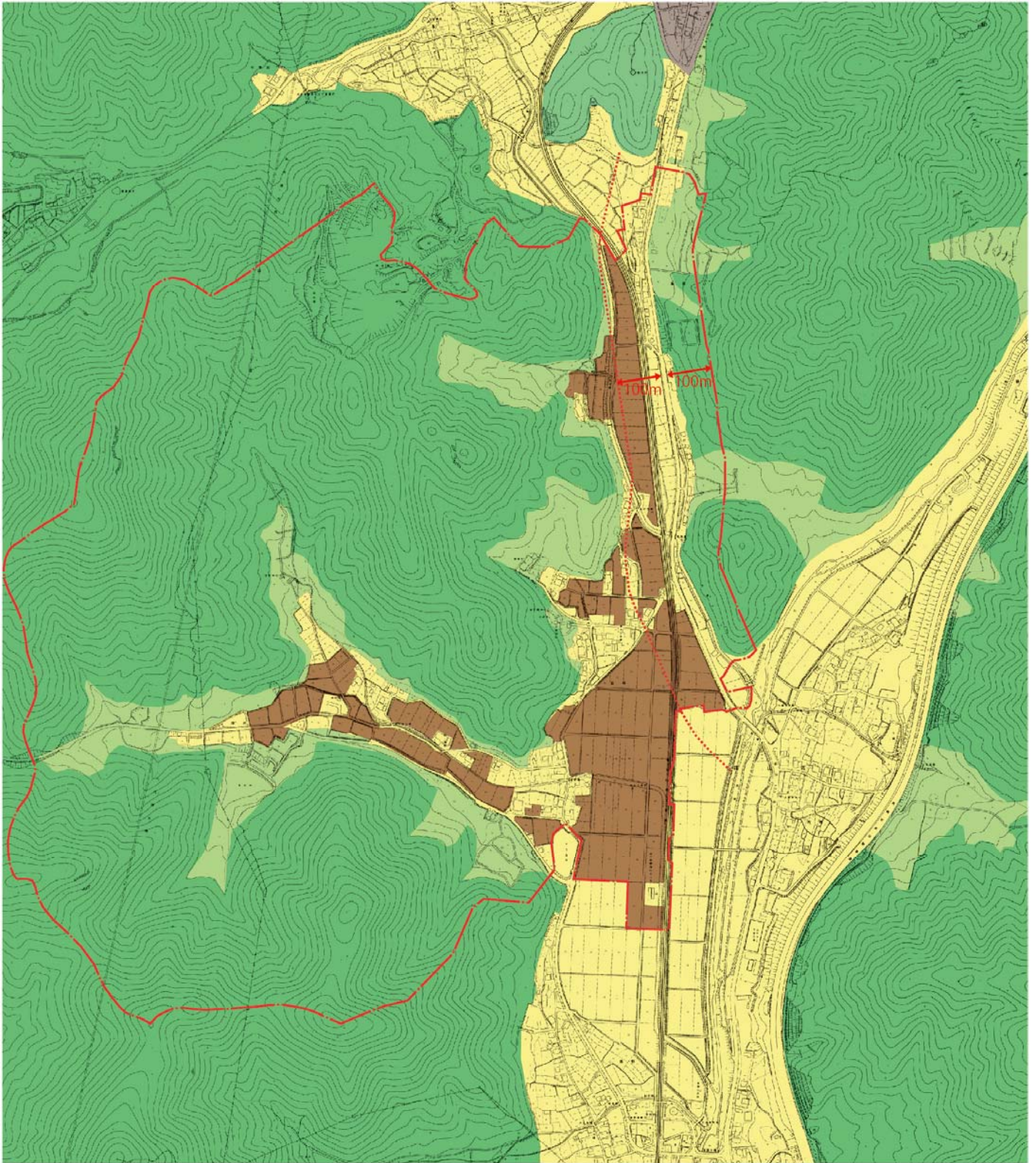
区域の範囲：区域図の通り（次ページ「里づくり計画区域図」による）

区域は、概ね地名が「油井」である区域のうち、油井自治会に加入している者の所有するエリアを中心に設定した。なお、国道 176 号よりも東側の区域については、兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例（略称：緑条例）に基づく「篠山市国道 176 号沿道地区整備計画」に規定されている国道の両側 100m の地域指定にならない、道路から 100m の範囲までとした。

区域の面積：約 226.9 ha

(2) 里づくり計画の目標

農村地域における生活環境と農地の保全を図り、調和のとれた住環境の創造をめざす。また、この目標を実現するために、土地利用の規制や、良好な住環境・景観づくりのためのルールを定め、地域と行政が一体となった地域づくりを進める。



縮尺 S≒1:14,000



- 油井地区里づくり計画区域
- 森を守る区域（兵庫県緑条例に準ずる）
- 森を活かす区域（兵庫県緑条例に準ずる）
- 農業区域
- 集落区域（国道沿道部・一般部）

指定した用途区域

※集落区域の国道沿道部は、国道 176 号の道路肩から 100m の範囲

油井地区里づくり計画区域図

2. 土地利用計画

(1) 土地利用の現況

①地区の現況

油井地区は、人口約 200 人、世帯数約 60 戸の典型的な農村集落である。地区の東部を JR 福知山線（宝塚線）と国道 176 号が南北に並走し、最寄りの草野駅から地区の中央までは約 1Km の位置にある。地域の現況としては、既存住宅が点在し、農地が広がる典型的な農業集落で、地区西部は南北に山林が占めている。篠山市土地利用基本計画においては、山地部は自然環境保護区域、平地部は田園保全地区とされている。

②法的規制の現況

油井地区には「油井地区環境保全に関する規程」が運用されている。しかしこれは、いわゆる紳士協定であり、法的な裏付けがないため強制力（抑止力）が弱く実効性に課題がある。

都市計画法上の都市計画区域の非線引区域であるため、都市計画法上の用途規制等はない。（建ぺい率 60% 容積率 200%の規定あり）

県の「緑豊かな地域環境の形成に関する条例（略称：緑条例）」に基づく、篠山市国道 176 号沿道地区整備計画（篠山市）により、国道の両側 100m の範囲について、土地利用に関する規制がある。

県の「緑条例」により、「森を守る区域」「森を生かす区域」「田園区域」「さとの区域」が定められており、それぞれに目標が掲げられている。ここでは、500 m²以上の開発行為の場合などに、市や県との協議・届出が必要と規定されているものの、自己用住宅などの小さな建物についてはほとんど規制がない。

全域にわたって、景観法に基づく、景観計画区域の「さとの区域」「森の区域」が定められているが、景観法では土地利用等の規制はない。このため丹波篠山市では、市の土地利用基本条例に基づく土地利用基本計画を策定し、特定用途を「開発行為等に関する立地基準」として規制している。

この他、「農業振興地域の整備に関する法律（略称：農振法）」による農用地区域の指定がある。

③里づくり計画を策定するとどうなるか

里づくり計画を策定することにより、土地利用の規制や、良好な住環境・景観づくりのためのルールを決めることが可能となる。このルールに基づいて、市では、建築や開発の計画がある場合、建築確認申請に先立ち、油井里づくり協議会への説明と協議が必要である旨を定めて、運用している。

これにより、より実効性の高い地区環境保全のルールができる。

(2) 土地利用規制

①法指定の状況

油井地区は、都市計画区域内にあり、兵庫県の緑条例では、大別すれば東部が「さとの区域」西部が「森を守る区域」に指定され、山林を除き、ほとんどが農振法に基づく農用地となっている。また、地区全体が宅地造成規制区域に指定されている。

②土地利用区域

油井地区里づくり計画において、以下の土地利用区域を設ける。

地区名称		地区の目標	地区指定範囲
森を守る区域		森林など緑豊かな地域環境の保全を図るべき区域	緑条例における「森を守る区域」
森を生かす区域		現況山林を保全しながら、森林と建築物などが調和した良好な地域環境の形成に資する区域	緑条例における「森を生かす区域」
農業区域		将来にわたり地区の農業生産基盤として保全する区域	農振法に基づく農用地の部分
集落区域	一般部	主に良好な生活環境の保全と創造を図る区域	緑条例における里の区域のうち農業区域・集落区域沿道部を除く部分
	沿道部	沿道型サービス施設や住環境への影響が少ない施設の立地を可能とする区域	緑条例に基づく篠山市国道176号沿道地区整備計画に規定されている国道の両側100mの範囲

③立地可能な施設用途

指定区域ごとに、下記の通り立地可能な施設用途を定める。

※里づくり計画の策定時に既にあるものはこの限りではない。

※この区分表にないものについては、全て、里づくり計画にのっとって協議会がよいと認めたものに限ることとする

※社会情勢の変化等により、ルールの変更が必要になった場合には、自治会総会の議決を経て変更申請手続きを行う

大区分	小区分	森を守る区域	森を生かす区域	農業区域	集落区域	
					一般部(※5)	国道沿道部(※1)
居住用施設※2	農家住宅・専用住宅(2・3世代住宅を含む)	×	○	○※3	○	
	店舗・事務所等の部分が一定規模以下の兼用住宅(店舗部分が150㎡以下かつ建物全体の半分以下)	×	○	×	○	
	共同住宅(マンション・アパート・長屋等)	×	×	×	○	
宿泊施設	別荘	×	○	×	○	
	旅館・宿泊施設(バンガロー含む)	×	○	×	○	
農業関連施設	農業用倉庫	×	×	○	○	
	畜舎・鶏舎(業として行っているものに限る)	×	×	×	×	
公益施設	交番・消防署(消防用の施設を含む)	×	×	×	○	
	集会所・公民館	×	×	×	○	
	公園	×	○	×	○	
文教施設	美術館・ミニ美術館・展示ギャラリー	×	×	×	○	
	進学塾	×	×	×	○	
医療福祉施設	保育所	×	×	×	○	
	老人保健施設	×	×	×	○	
	病院・診療所	×	×	×	○	
宗教施設	神社・寺院・教会	×	×	×	×	
商業施設	コンビニエンスストア	×	×	×	×	○
	日用品店舗	×	×	×	×	○
	公衆浴場	×	×	×	×	○
	喫茶・レストラン・居酒屋	×	×	×	×	○
	風俗営業施設	×	×	×	×	
	事業所・事務所	×	×	×	×	○
	ガソリンスタンド	×	×	×	×	○
	カラオケボックス	×	×	×	×	○※4
	麻雀、パチンコ、ゲームセンター	×	×	×	×	
	バー、キャパレー、ナイトクラブ、ダンスホール	×	×	×	×	
	ボーリング場、フィットネスクラブ、ゴルフ練習場等運動施設	×	×	×	×	
冠婚葬祭施設	×	×	×	×		
運送業施設	×	×	×	×		
工場	小規模工場(作業場の床面積150㎡以下のもの)	×	×	×	×	○
	大規模工場(作業場の床面積150㎡超のもの)	×	×	×	×	
倉庫等	自動車車庫	×	×	×	×	○
	業務用倉庫	×	×	×	×	○
	モータープール(露天の駐車場を含む)	×	×	×	×	○
	資材置き場	×	×	×	×	○
その他	自動販売機	×	×	×	×	○
	ゴミ置き場(回収コンテナ)	×	×	×	×	

※1 国道沿道部とは、集落区域のうち「緑豊かな地域環境の形成に関する条例(兵庫県条例)」に基づく「篠山市国道176号沿道地区整備計画」において、計画整備地区として定められた範囲(道路肩から100mエリア)を示す

※2 確認申請が必要かどうかに関わらず、居住の用に供する部分を持つもの。

※3 農振農用地が適切に解除された場合に限る。

※4 コンテナ等の仮設建物による店舗は認めない。

※5 3階建の建築物を建てようとする場合には、近隣の住環境に配慮し、影響を及ぼす可能性のある土地・建物の所有者に対し事前説明を行うなど十分な協議を行うこと

○→立地可能施設
×→施設の立地不可

3. 建築形態等に関する事項

設定した各用途区域内における建築行為は「立地可能な施設用途」に定める通りとする。

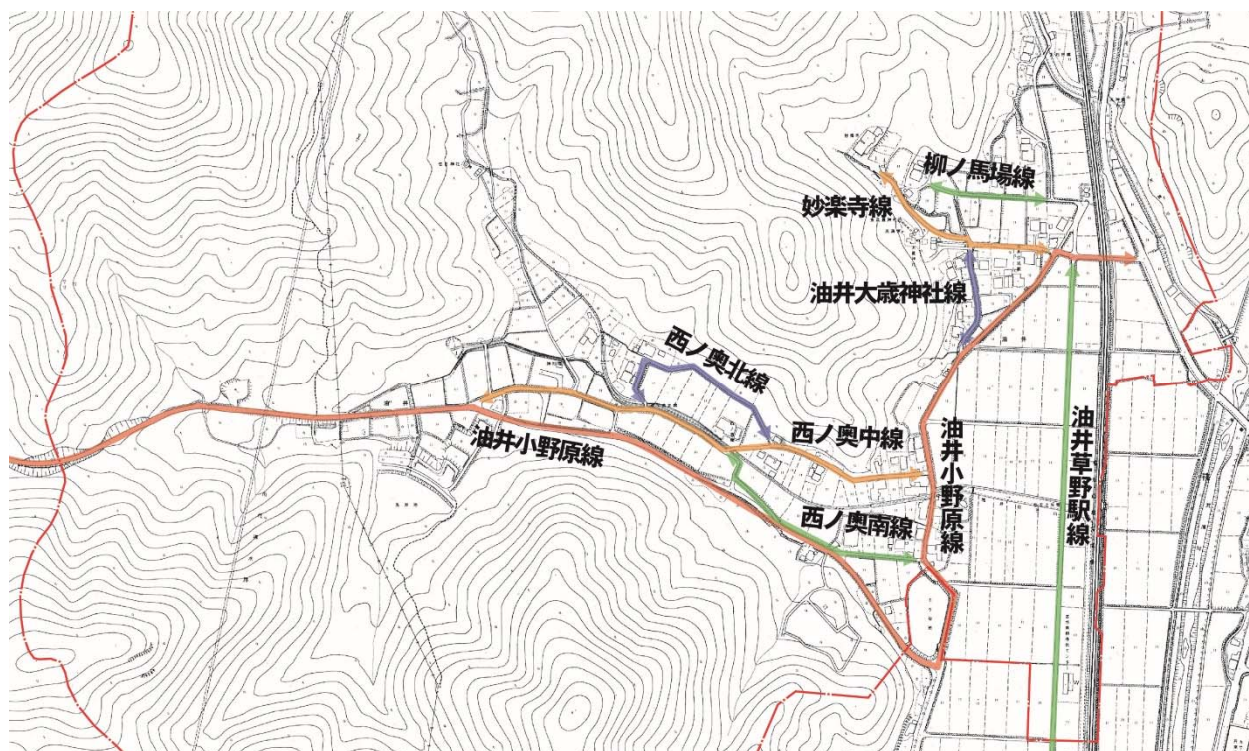
現在は、非線引都市計画区域内、用途地域外につき、建ぺい率上限 60%、容積率上限 200%の規程があるが、油井地区の良好な住環境の形成に資するため、里づくり計画の区域内の全域において、容積率 150%を上限とする規程を設ける。

地区内の生活環境の向上を図るため、以下に示す道路において、建築物の敷地が接する部分の道路の幅員が 6m 未満の場合、壁面の位置を当該道路の中心線から 3m 後退した位置まで後退させる規程を設ける。(ただし、道路に付随して水路等が存する場合は、これを道路幅員に含めてその道路の中心線を導き出すものとする。)

壁面後退の対象となる道路

市道 油井小野原線・西ノ奥中線・柳ノ馬場線・妙楽寺線・油井大歳神社線
油井草野駅線・西ノ奥北線・西ノ奥南線

また、本計画区域内では3階建ての建築物の建築を禁ずるものではないが、集落区域の一般部において3階建ての建築物を建築する場合には、近隣の住環境に配慮し、影響を及ぼす可能性のある土地・建物の所有者に対して計画説明を行うなど、近隣住民と事前に十分な協議を行わなければならないこととする。



4. 森林及び緑地に関する事項

森林及び緑地に関しても、現時点では大きな問題が発生していないため、ここでは特別なルールを設けず、篠山市景観計画に定める区域区分ごとの景観形成基準に基づき森林及び緑地の保全を図ることとする。

ただし、今後地域内で問題が発生した場合には、油井里づくり協議会において協議を行い、新たなルールづくりを検討する。

5. 景観の形成に関する事項

油井地区は丹波篠山市景観計画のさとの区域及び森の区域に係る景観形成基準が定められており、油井里づくり協議会では、現在この基準を地域内で周知するための取り組みを行っている。油井地区里づくり計画において景観の形成に関するルールを新たに設けることは、地域内での混乱を招きかねないため、景観の形成に関する事項は、この景観形成基準に準拠することとする。また、太陽光発電施設の設置についても市の基準に準ずることとし、油井地区独自のルールは定めないこととする。

ただし、今後地域内で問題が発生した場合には、油井里づくり協議会において協議を行い、新たなルールづくりを検討する。

6. 油井地区里づくり計画を達成するための措置

本計画の目標を達成するため、開発行為・建築物の建築または、工作物の建設等にあたっては、油井里づくり協議会に事前協議を行うものとし、このうち、一定規模以上の開発行為及び建築物（全規模）の建築にあたっては、篠山市へ申請や届け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、篠山市は、必要な指導又は助言を行うものとする。

