

# 宇土地区里づくり計画

平成31年 3月

宇土里づくり協議会

## はじめに

JR 篠山口駅や丹南篠山口インターチェンジ周辺区域は、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、篠山市の総合計画では「主核」と位置付けられています。

宇土地区は、その「主核」周辺に位置しており、沿道開発や宅地化の波が、今まさに押し寄せようとしています。その時にあり、良好な住環境を守り、秩序ある土地利用を計画的に誘導し、そこに住む地域住民が誇れる地域環境に、また将来にわたり長く住み続けられる快適で住みやすい「宇土」へと発展させたいとの思いで、「宇土里づくり計画」に取り組みました。

平成25年「宇土ビジョン検討委員会」での原案作成、平成26・27年「策定報告書作成」「原案検討」平成28・29年「協議会」設立、「最終案検討」等の取り組みを進めてきました。この間、多くの住民や関係役員の皆様方の多大なるご支援ご協力をいただき、「宇土里づくり計画」がまとまりました。

そして、平成30年（2018年）3月24日「宇土里づくり協議会 総会」を開催することができました。住民の皆様方の熱心なご討議、そして思いを込めた「宇土里づくり計画」が承認され、宇土里づくりがスタートしました。

私たち地域住民が誇れる、将来にわたり長く住み続けられ快適で住みよい「ふるさと 宇土」の創造が今から始まります。住民みんなで知恵を出し合い、良好な住環境を守り、住みよい心豊かな地域づくりを進めましょう。未来に誇れる「ふるさと 宇土」づくりの出発です。

平成31年3月

# 1. はじめに

宇土地区は、本市の玄関口である JR 篠山口駅や丹南篠山口 IC の周辺に位置しており、幹線道路の沿道周辺における農地の宅地化・市街化が進展しつつある。無秩序な開発等により優れた田園風景などの地域環境が損なわれないようにするため、都市的な土地利用と農村環境が調和し、地区住民の生活環境の維持・向上に資する「里づくり計画」を策定する。

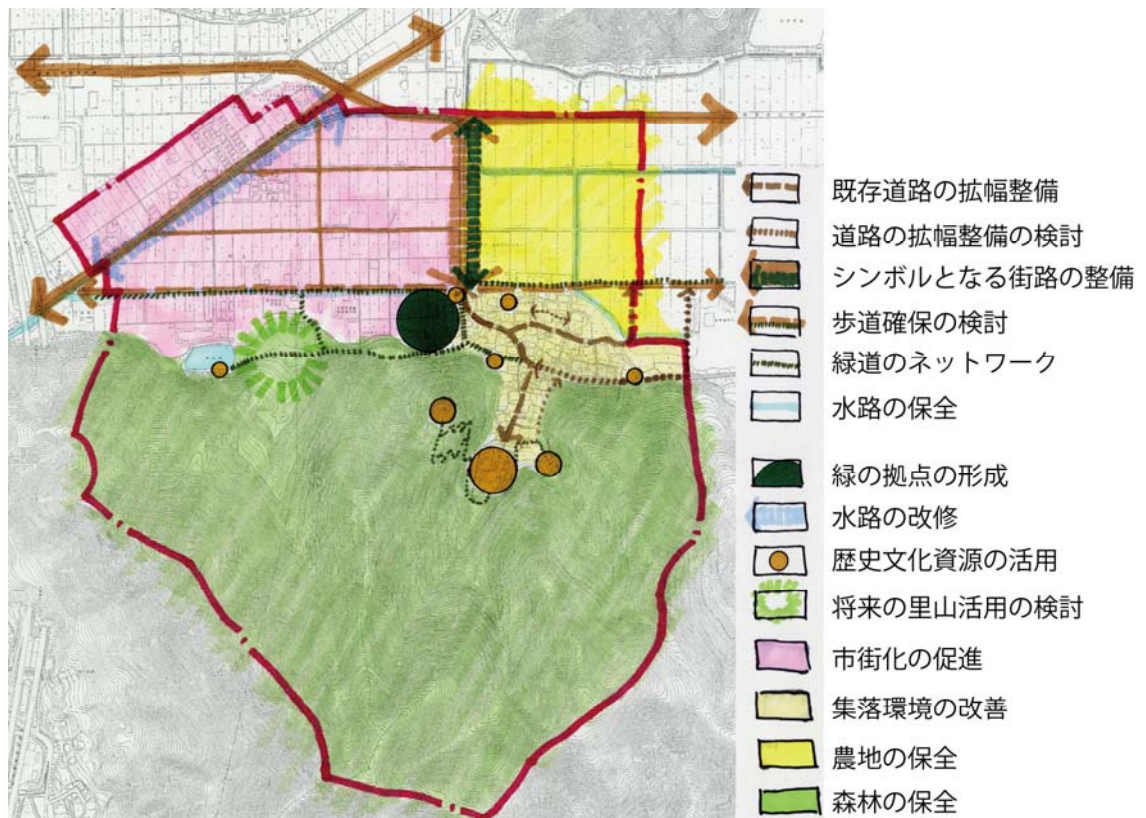
## 2. 宇土里づくり計画

### (1) 計画の目標

宇土地区では、『まちを受容する、住み良いむらへ。』を基本目標とし、1) 既存の集落環境の整備・保全しつつ、2) 市街地の適正な誘導・整備し、3) 集落と市街地とがネットワークし新旧住民が交流地域環境を形成することを目標とする。

### (2) 計画の基本方針

地域課題を解決するために、以下の 15 の基本方針を掲げる。



基本方針図

### 1) 既存道路の拡幅整備

集落における安全・安心を優先的に確保するとともに、住宅の建替えを促すために4m幅の道路に拡幅するよう市と交渉していく。

### 2) 道路の拡幅整備の検討

さらなる安全・安心を確保し、生活利便性の向上を図るため、拡幅・整備を検討する。

### 3) シンボルとなる街路の整備

丹南篠山口 IC 周辺地区の開発の進展に伴い道路拡幅が検討されており、宇土のシンボルとなるような並木を備えた、十分な幅の遊歩道を持つ道路として整備するように関係各機関に依頼する。

### 4) 歩道確保の検討

今後の人口増加を鑑みて、通学路であることから宇土地区を横断し岩崎地区の産業育成区域近辺までの道路の拡幅と歩車分離を要望し、歩行者の安全の確保に努める。

### 5) 緑道のネットワーク

人口が増加した際にも人々が安心して参拝・散策できるように旧道を活かしつつ緑のネットワークを形成する。

### 6) 水路の保全

今後の市街化に伴う水質の悪化が懸念される。ホタルやメダカの生息できる水質の保全や水辺環境の保全を図る。

### 7) 緑の拠点の形成

新旧住民の交流を図るとともに、子どもたちの遊び場、運動場を提供し、また、臨時駐車スペースを確保するために、この一帯に公園緑地や広場・運動場といったオープンスペースとして確保する。

### 8) 水路の改修

この付近は豪雨時に冠水するため、市街化の進展に合わせて、水路の改修を要望

していくとともに、雨水浸透性の舗装の利用を促していく。

#### 9) 歴史文化資源の活用

地域の歴史文化的な資源として保全管理を継続的に進めるとともに、散策の休憩所等としても活用する。

#### 10) 将来の里山活用の検討

将来的に里山の環境を活用しつつ、人口増加に伴って必要性が高まると考えられる交流施設や福祉系施設など、公共公益的な施設の配置を検討する。

#### 11) 市街化の促進

適用区域の北西部は市街化を適切に規制誘導する。

#### 12) 集落環境の改善

良好な居住環境を保全しつつ、安心して住み続けられるように改善を図る。

#### 13) 農地の保全

適用区域の北東部は営農環境を保全する。

#### 14) 森林の保全

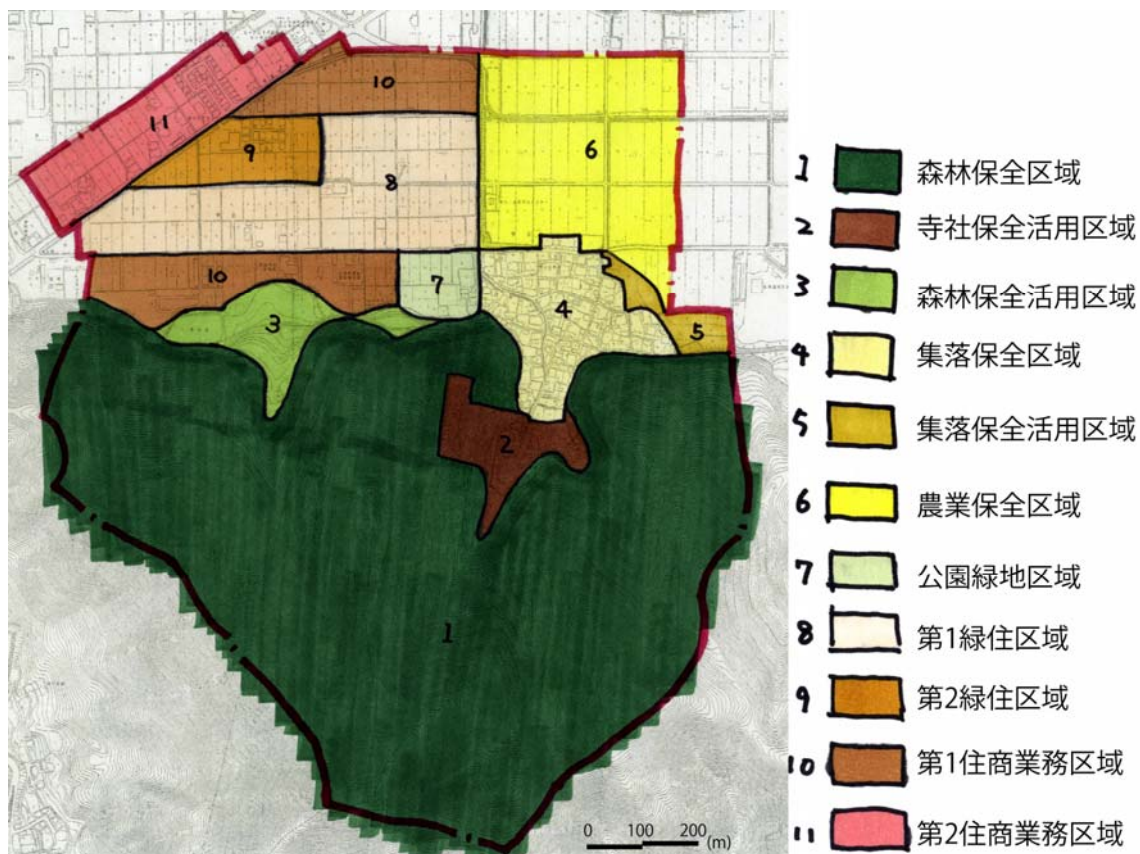
適用区域の南部は森林環境を保全する。

#### 15) 交流プログラムの実施

市街化に伴って流入する住民と集落の住民とが交流するためのソフト事業を展開する。

### (3) 土地利用に関する事項

以上を踏まえ、本計画では土地利用計画として次の11種類の区域を設定した。



土地利用計画図

#### 1) 森林保全区域

水源涵養、土砂の流出の防備、保健休養などの公益的機能を発揮するため、基本的には開発行為・建築行為を認めずに、森林を適切に維持・保全する区域。

#### 2) 寺社保全活用区域

開発行為・建築行為については基本的に神社・寺院の既存施設の再建・増改築のみとし、身近なレクリエーションの場として新旧住民による保全・活用を図るため、散策路や休憩所の整備、案内板の設置などを認める区域。

#### 3) 森林保全活用区域

原則としては森林を保全すべきであるが、将来的に想定される人口増加に伴って必要とされるであろう、交流施設や文教・医療福祉などの公共公益的な施設の立地を、里づくり協議会の同意を原則として認める区域。

#### 4) 集落保全区域

伝統的な農家住宅、屋敷を囲む生垣や垣根、隣棟間に存在する庭や農地によって、一体的でゆとりある住環境が形成され、北側斜面に立地しているが日照と通風が維持されている。これらを先人からの文化的環境と評価し、景観的な修景を通して農村らしさの残る居住環境を保全する区域。

#### 5) 集落保全活用区域

集落と調和する一定の建築行為を認め、集落における居住を支える駐車場を一定程度確保するなど、新しい居住環境の形成を図るとともに、コスモスやひまわりなど景観作物の栽培や貸し農園としての利用など農的利用も保全し、緑地やオープンスペースと居住地が調和した居住環境を形成する区域。

#### 6) 農業保全区域

まとまった農地を保全するため、基本的には開発行為・建築行為を認めずに、良好な営農環境を保全・維持する区域。

#### 7) 公園緑地区域

集落と店舗・事務所等の緩衝帯としていくとともに、これから増えると想定される子どもたちの遊び場や臨時駐車スペースとして活用するために、開発行為や建築行為を抑制しつつ、公園緑地やオープンスペース等の機能の誘致を図る区域。

#### 8) 第1緑住区域

今後想定される市街化を受容し、主に一戸建ての緑豊かな住宅地へと規制誘導していく区域。

#### 9) 第2緑住区域

今後想定される市街化を受容し、一戸建ての緑豊かな住宅地や、喫茶店やケーキ屋等の店舗付住宅も分布する住宅地へと規制誘導していく区域。

#### 10) 第1住商業務区域

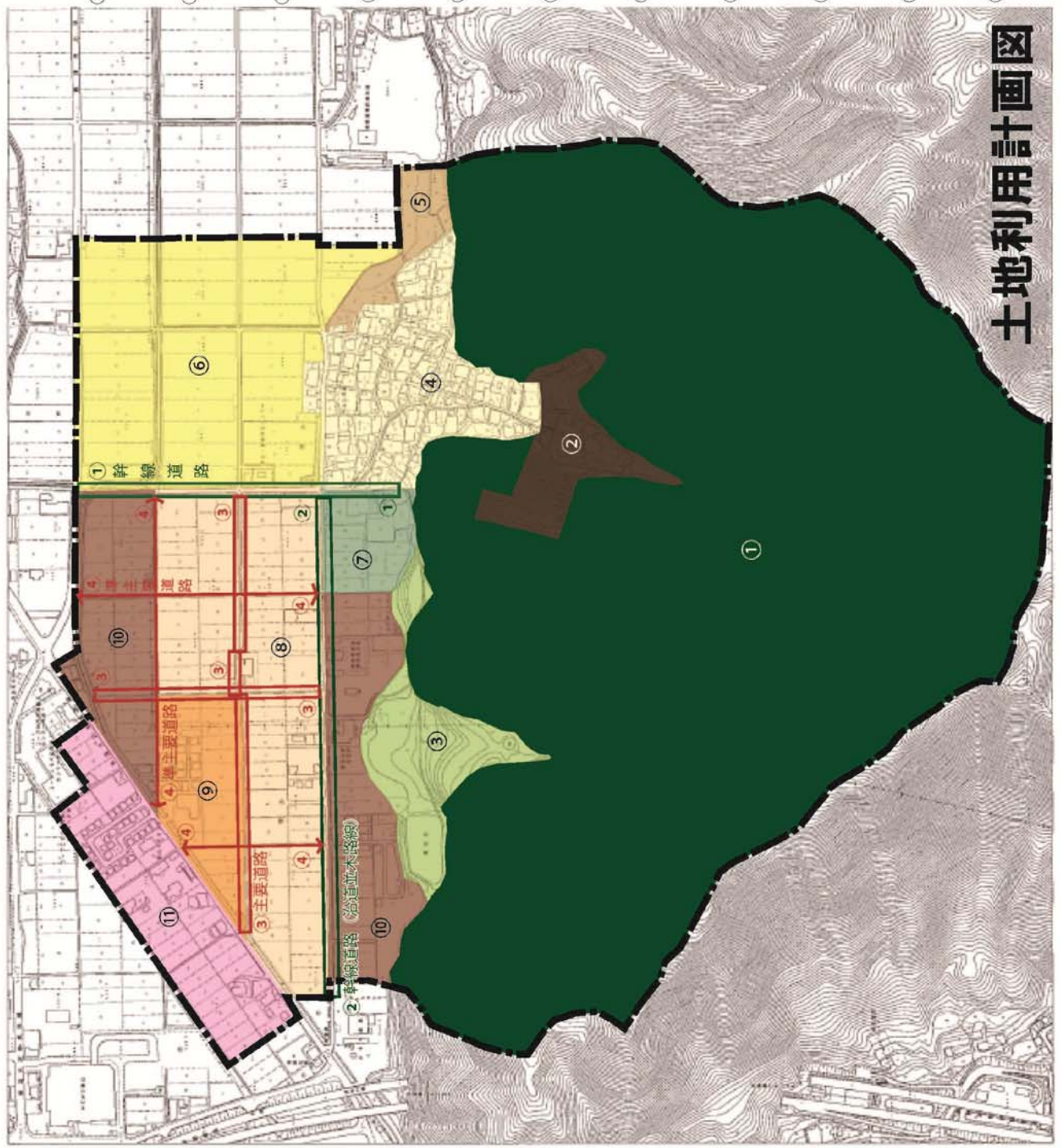
今後想定される市街化を受容し、低層共同住宅（長屋も含む）や店舗・事務所等も分布する住宅地へと規制誘導していく区域。

#### 11) 第2住商業務区域

住宅地に近接した活気ある店舗の分布する市街地へと規制誘導していく区域。



- ① 森林保全区域
- ② 寺社保全活用区域
- ③ 森林保全活用区域
- ④ 集落保全区域
- ⑤ 集落保全活用区域
- ⑥ 農業保全区域
- ⑦ 公園緑地区域
- ⑧ 第1緑住区域
- ⑨ 第2緑住区域
- ⑩ 第1住商業務区域
- ⑪ 第2住商業務区域



#### (4) 区域毎と建築物の用途規制

計画的な地域環境の形成に資するため、土地利用計画における 11 種類の区域毎に、誘導できる建築物の用途を以下の表のように定める。

表 1 区域毎の建築物の用途規制

宇土地区里づくり計画の区分		森林 保全 区域	寺社 保全 活用 区域	森林 保全 活用 区域	集落 保全 区域	集落 保全 活用 区域	農業 保全 区域	公園 緑地 区域	緑住 区域 1	緑住 区域 2	住商 業務 区域 1	住商 業務 区域 2
住宅系	農家住宅(農業従事者用)	×	×	×	○	○	△*1	△	△	△	△	△
	一般住宅(建売)	×	×	△	△	△	×	△	○	○	○	○
	一般住宅(建売以外)	×	×	△	○	○	×	△	○	○	○	○
	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)	×	×	×	△	△	×	×	△	○	○	○
宿泊系	別荘・ペンション	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	○
	旅館・ホテル	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
農業系	農業用倉庫	×	×	△	○	○	○	×	○*2	○*2	×	×
	農業出荷施設	×	×	△	△	○	○	×	×	×	○*2	×
	農業生産加工施設	×	×	△	△	○	○	×	×	×	×	×
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
交流施設	交流拠点施設	×	×	△	×	△	○	○	△	△	△	△
	市民農園	×	×	△	×	○	○	△	△	△	△	×
文教・医療福祉系	簡易休憩施設	×	△	○	×	○	○	○	△	△	△	×
	大学・専門学校	×	×	△	×	×	×	×	△	△	○	○
	図書館・資料館等	×	×	△	×	×	×	×	△	△	○	○
	公民館・集会所	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○
	保育園・幼稚園	×	×	△	×	×	×	×	○	○	○	○
	老人福祉施設	×	×	△	×	×	×	×	○	○	○	○
	病院・診療所等	×	×	△	×	○	×	×	△	△	△	○
神社・寺院等	×	○*2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
商業・業務系	コンビニエンスストア	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	○
	日用品店舗	×	×	×	△	△	×	×	×	×	○	○
	喫茶店・レストラン	×	×	×	△	△	×	×	△	○	○	○
	風俗営業施設(パチンコ等遊技施設含)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○*2	×
	事務所	×	×	×	△	△	×	×	△	○	○	○
	自動車販売店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	ガソリンスタンド	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
	冠婚葬祭等の施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
運送業施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
倉庫・工場系	駐車場(建物を伴うもの)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	業務用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	資材置場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△
	産業廃棄物処理施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

○:立地可能施設 △:地区説明会を開催し里づくり協議会の同意を得ること。 ×:立地不可施設

・上記一覧表以外の建築物が生じるときは、宇土里づくり協議会で協議し決定する。

・宇土地域全体の排水状況を考慮し、事業者・個人を問わず雨水浸透性の舗装を原則とし、芝地や浸透柵等を設置するなど雨水排水や調整機能に留意すること。

\*1 分家住宅の建築に限る。

\*2 既存施設の再建・増改築に限る。

## 「△：地区説明会を開催し、里づくり協議会の同意を得ること」に関する事項

- 農家住宅⇒概ね10年以上にわたって農業に従事すること。
- 一般住宅⇒緑豊かなゆとりある住宅地で周囲の自然環境に対して配慮した住宅地であること。  
近隣に圧迫感のある突出した規模でないこと。  
樹林樹木緑被率（芝生地除く）20%以上確保すること。  
雨水排水計画を提出すること。
- 共同住宅（長屋含む）⇒周囲の環境への配慮した住宅地であること。  
樹林樹木緑被率（芝生地除く）20%以上、接道緑化率70%以上確保すること。
- 店舗付住宅⇒閑静な住宅に影響の少ない店舗、事務所等であること。
- 別荘・ペンション⇒2階建て以下のもので周囲の環境へ配慮すること。
- 農業用倉庫⇒  
●農業出荷施設⇒  
●農業生産加工施設⇒

周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感のある突出した規模でないこと。 大型車両による搬出や繁茂な車両通行の伴わない施設であること。
---
- 交流拠点施設⇒周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感のある突出した規模でないこと。
- 市民農園⇒周囲の環境へ配慮し、大型車両による搬出入や繁茂な車両通行の伴わない施設であること。
- 簡易休憩施設⇒地域を散策利用するためベンチや四阿、パーゴラ等の施設を民間開発の協力の基に整備するもので、公共性が高く周囲の環境と調和し、自然素材等を用いた使いやすい施設であること。
- 大学・専門学校⇒  
●図書館、資料館等⇒  
●保育園・幼稚園⇒  
●老人福祉施設⇒  
●病院・診療所等⇒

突出した規模としないこと。 長大な壁面とせず、分棟や雁行型配置とし、周囲の住宅地との調和を図ること。
---
- コンビニエンスストア⇒敷地面積1,000㎡以下に限る。
- 日用品店舗⇒  
●喫茶・レストラン⇒  
●事務所⇒

大規模な造成は避け、自然地形を尊重した施設で、周辺環境と調和した施設であること。 突出した規模ではないこと。
---
- 工場⇒

危険性や騒音・環境悪化の恐れが非常に少ないものであること。 繁茂な車両通行を伴わない施設であること。
---

## 「○△共通留意事項」

- 高さについて⇒9m以上の共同住宅（長屋含む）、事務所等を建築する場合は、近隣の日照に十分留意するとともに、日影図を提出すること。
- 深夜営業について⇒周囲の環境へ配慮し、深夜営業については留意すること。

## 「全体に関する留意事項（農業に関して）」

- 道路計画やその他計画全般に関わり、田畑の耕作等農業が継続できるよう、用水路排水路等農業施設には十分に配慮すること。

## (5) 景観形成・緑化に関する事項

景観形成に資する建築物等の形態に関する事項や緑化に関する事項は、基本的に兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例（以下、「緑条例」という。）や篠山市の景観計画を遵守する。ただし、既存の伝統的で良好な集落環境を維持・保全するために、土地利用計画の区分のうち、「集落保全区域」および「集落保全活用区域」においては、建ぺい率を50%以下とする。

表2 建築物等の形態に関する基準

県_緑条例の区分		森を守る区域	森を生かす区域	さとの区域							まちの区域	
市_景観条例の区分		森の区域			さとの区域							まちの区域
宇土_里づくり計画の区分		森林保全区域	寺社保全活用区域	森林保全活用区域	集落保全区域	集落保全活用区域	農業保全区域	公園緑地区域	第1緑住区域	第2緑住区域	第1住商業区域	第2住商業区域
最低敷地規模	緑条例の基準	-	-	宅地面積 300㎡以上	宅地面積 250㎡以上							宅地面積 200㎡以上
	宇土の基準	-	-	緑条例を遵守								
建ぺい率	緑条例の基準	-	-	50%以下	60%以下							
	宇土の基準	-	-	緑条例を遵守	50%以下	緑条例を遵守						
床面積	緑条例の基準	-	-	500㎡以下							-	
	宇土の基準	-	-	緑条例を遵守							-	
高さ	景観条例の基準	12m以下										
	宇土の基準	景観条例を遵守										
容積率	建築基準法	容積率 200%未満										
	宇土の基準	建築基準法を遵守										
緑化基準	緑条例の基準	-	-	開発面積に対し別表の森林を保全	開発面積 250㎡当たり 1本以上の高木 開発面積の 20%以上の緑地確保							500㎡当たり 1本以上の高木 開発面積の 10%以上の緑地確保
	宇土の基準	-	-	緑条例を遵守								

\*1 一部森を生かす区域を含む

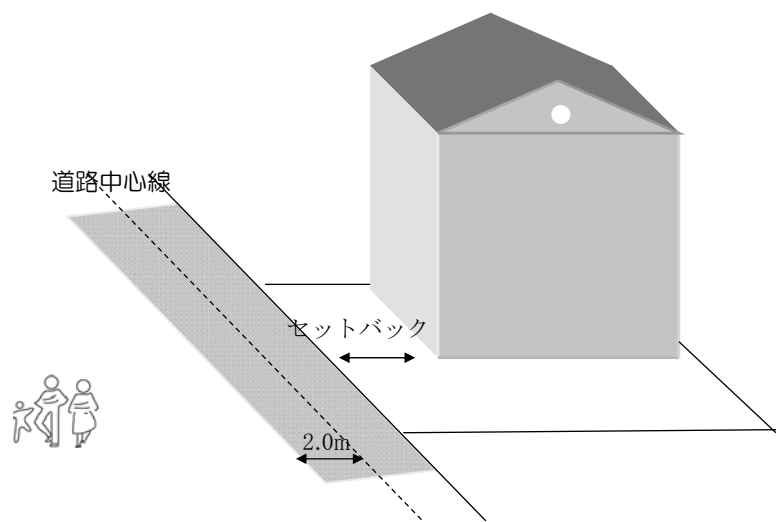
\*2 一部さとの区域を含む

別表

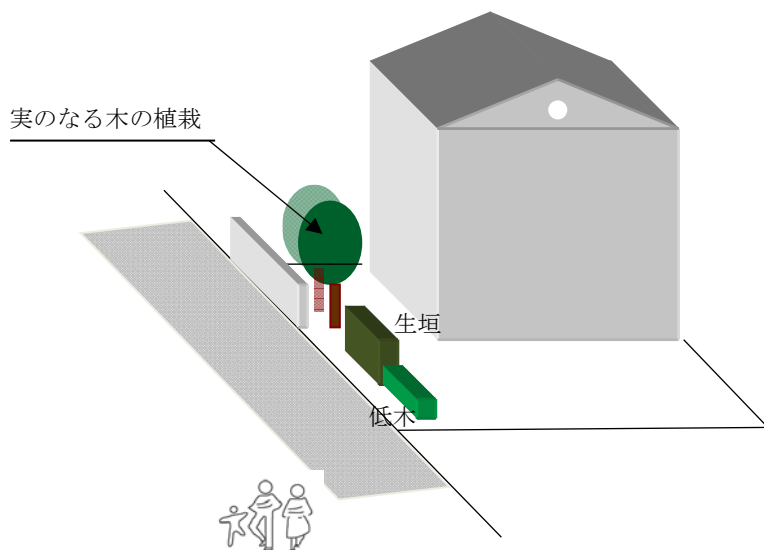
開発面積	森林率
5ha	50%
1～5ha	40%
～1ha	30%

## ◇計画道路

- ①幹線道路 道路幅 6 m 以上
  - ・東側（現在は梅林）に遊歩道帯を設置するなど緑地や憩いの場等を考慮する。
- ②幹線道路（沿道並木路線） 道路幅 6 m
  - ・敷地内道路側に、実のなる木や低木・生垣等を設ける。
- ③主要道路（沿道並木路線・セットバック路線） 道路幅 6 m
  - ・敷地内道路側に、実のなる木や低木・生垣等を設ける。
- ④準主要道路（沿道並木路線・セットバック路線） 道路幅 5 m
  - ・敷地内道路側に、実のなる木や低木・生垣等を設ける。



壁面後退（セットバック）路線のイメージ



沿道並木路線のイメージ

## (6) 交流プログラム(その他地域環境の形成)に関する事項

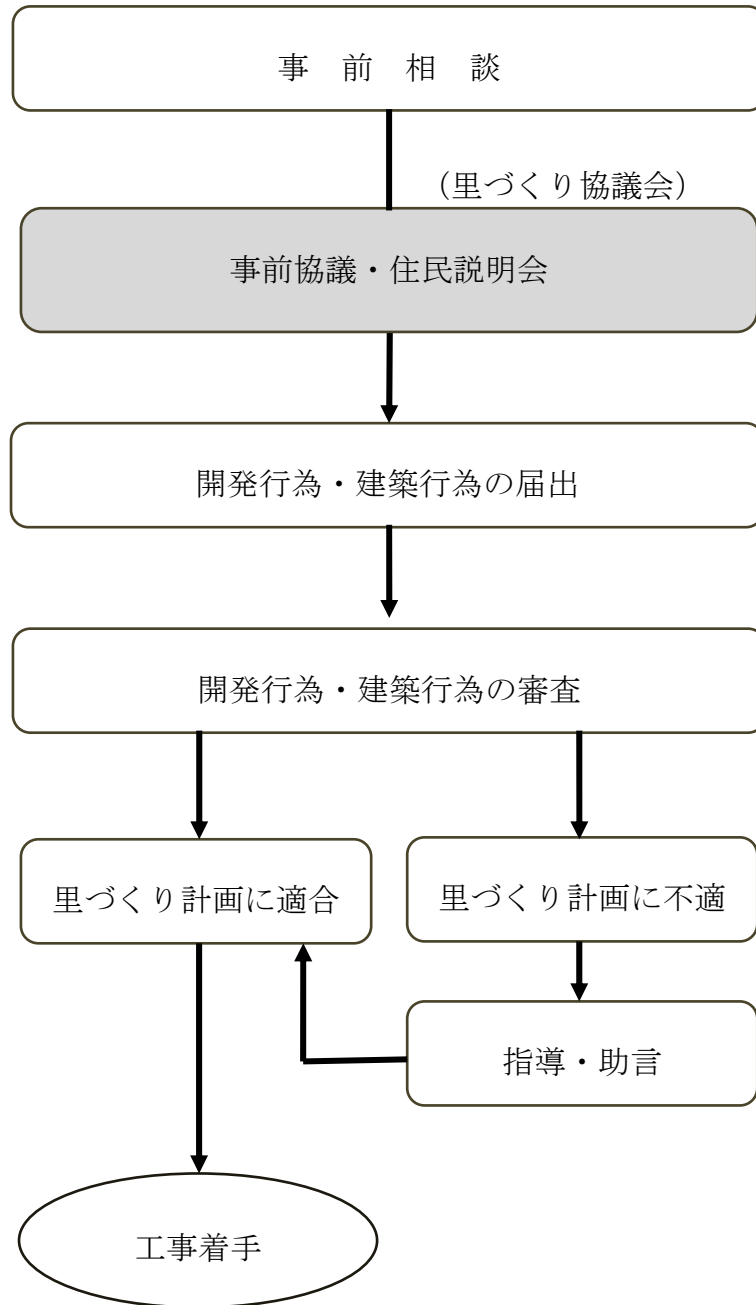
住民の交流等に関しては、今後住民の増加状況を考慮し、各自治会と協議しながら取り組む。

## (7) 計画の達成を担保するための措置

本計画は、「篠山市緑豊かな里づくり条例」の「里づくり計画」として認定される。つまり、市の計画行政に本計画は位置づけられることになり、市の事業実施に少なからず影響を与えていくものである。

本計画の適用区域内における開発行為・建築行為については、篠山市への届け出るものとする。事業者には宇土里づくり協議会への住民説明会や事前協議が求められる。開発行為や建築行為の審査に際しては宇土里づくり協議会の意見が尊重される。また、工事期間中にトラブルが発生する時は協議する。篠山市は、事業者に対して本計画に基づく必要な助言・指導を行う。事業者はこれらを経て工事に着手することができるようになる。

◇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計画に基づく届け出、その他関係法令の適用を受けます。

※篠山市まちづくり条例、景観計画に基づく対象規模は、以下の通り。

- ・事前協議：建築物⇒高さ10m以上、または建築面積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