

丹波篠山市 宇土地区整備計画の概要

●整備計画の名称 丹波篠山市宇土地区整備計画

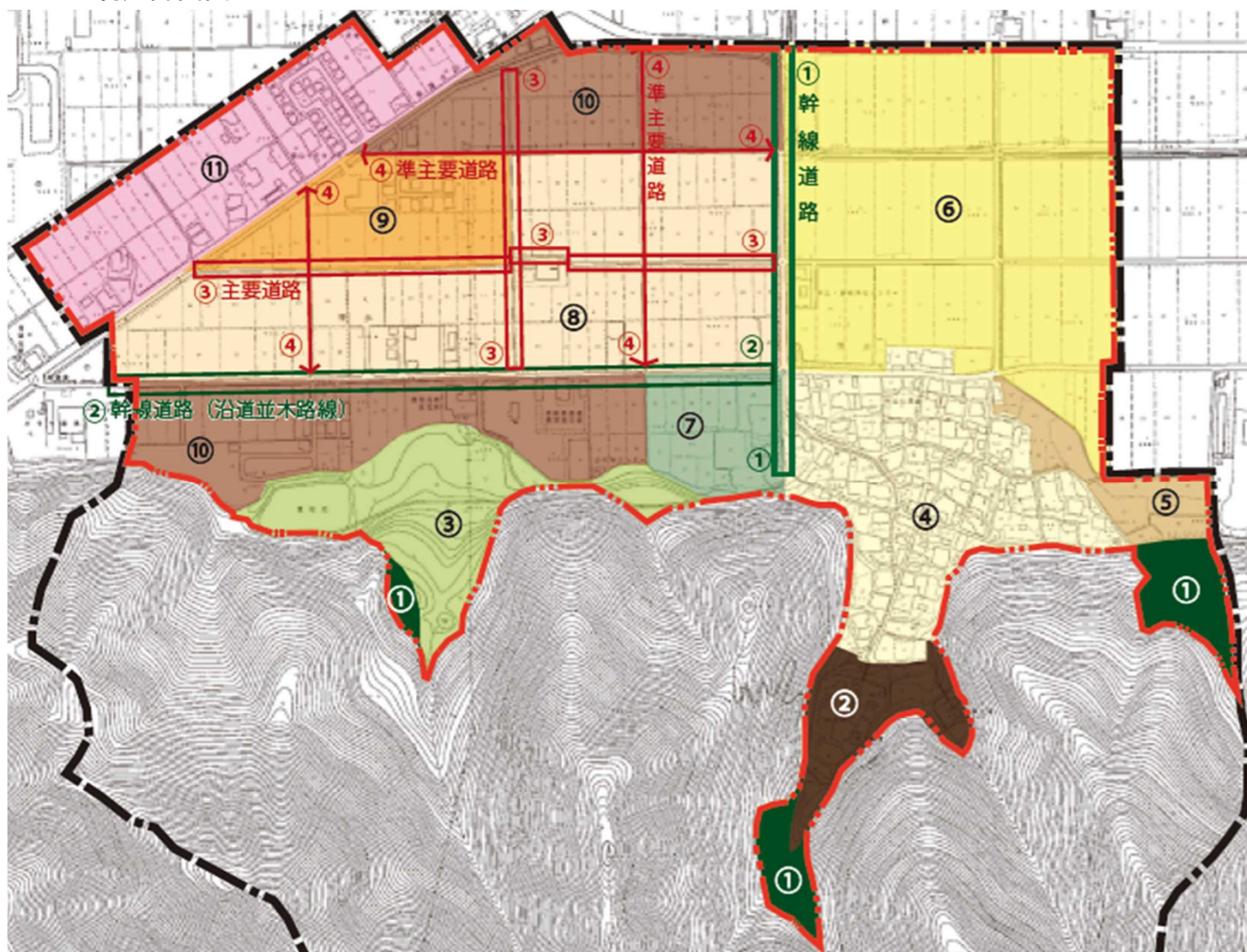
●地区の位置・面積 丹波篠山市宇土・約55.2ヘクタール

●整備計画の目標 「まちを受容する、住みよいむらへ」をテーマに(1)既存集落環境の整備・保全、(2)市街地の適正な誘導・整備、(3)集落と市街地の交流地域環境の形成を目標とする。

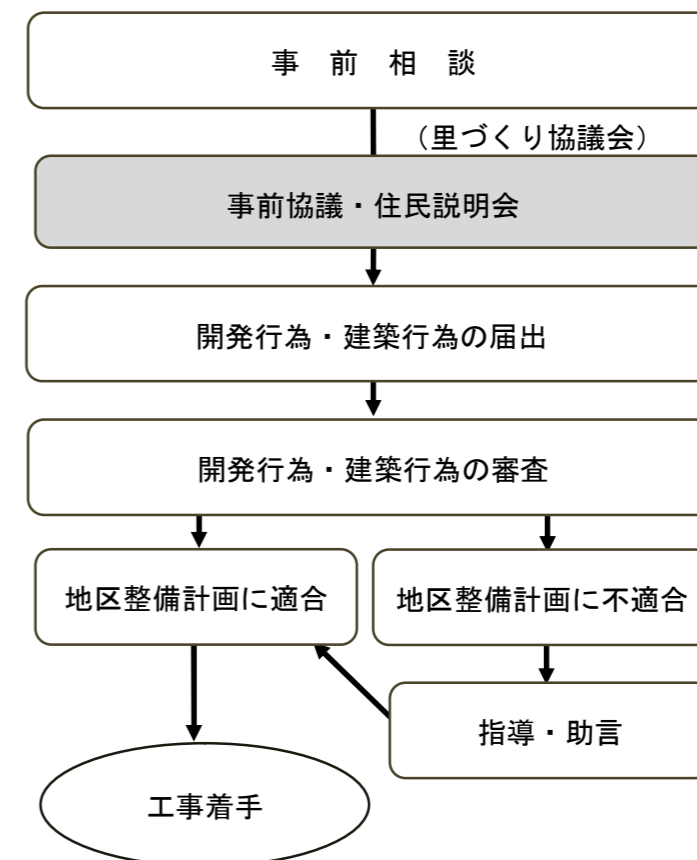
●整備計画の方針

区域区分	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
概要	森林環境を維持・保全する区域。	寺社の既存施設の保全・活用を図る区域。	公共公益的な施設の立地を誘導する区域。	農村らしい景観を継承する区域。	緑地と居住地が調和する区域。	良好な営農環境を保全・維持する区域。	公園施設等の誘致を図る区域。	市街化を受容し主に戸建て住宅地へ誘導を図る区域。	市街化を受容し店舗住宅等も含む住宅地へ誘導を図る区域。	市街化を受容し、低層共同住宅や店舗・事務所等も分布する住宅地へ誘導を図る区域。	市街化を受容し、活気ある店舗の分布する市街地へ誘導を図る区域。
主な立地可能施設	(原則不可)	(原則不可)	・住宅 ・農業施設 ・文教施設 ・医療福祉施設	・住宅 ・農業施設 ・公民館	・住宅 ・農業施設 ・診療所	・分家住宅 ・農業施設 ・交流拠点施設	・住宅 ・共同住宅 ・交流拠点施設	・住宅 ・共同住宅 ・文教施設 ・医療福祉施設 ・事務所 ・商業施設(レストラン)	・住宅 ・共同住宅 ・文教施設 ・医療福祉施設 ・事務所 ・商業施設(レストラン、コンビニ)	・住宅 ・共同住宅 ・文教施設 ・医療福祉施設 ・事務所 ・商業施設(レストラン、コンビニ、日用品店)	・住宅 ・共同住宅 ・文教施設 ・医療福祉施設 ・事務所 ・商業施設(レストラン、コンビニ、日用品店、自動車販売、ガソリンスタンド、冠婚葬祭施設) ・駐車場

●土地利用計画図



●開発行為等の届出フロー



※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景観法に基づく届出、その他関係法令の適用を受けます。

※丹波篠山市まちづくり条例、景観法に基づく手続き対象規模は、以下のとおり。

- ・事前協議：建築面積 300 m²以上、または高さ 10m 以上の建築物、敷地面積 500 m²以上の開発行為
- ・市民説明会：原則敷地面積 3,000 m²以上の開発行為

【参考】立地可能な施設の用途一覧

施設区分		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	第1緑住区域	第2緑住区域	第1住商業務区域	第2住商業務区域	備考
大区分	小区分												
居住用施設	農家住宅	×	×	×	○	○	△※1	○	○	○	○	○	
	一般住宅（建売）	×	×	△※3	△※3	△※3	×	△※3	○	○	○	○	
	一般住宅（建売以外）	×	×	△※3	○	○	×	△※3	○	○	○	○	
	共同住宅（長屋含む）	×	×	×	×	×	×	△※4	△※4	△※4	○	○	
	店舗付住宅	×	×	×	△※5	△※5	×	×	△※5	○	○	○	
宿泊施設	別荘・ペンション	×	×	△※6	×	×	×	×	×	×	×	○	
	ホテル・旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
農業関連施設	農業用倉庫	×	×	△※7	○	○	○	×	△※2	△※2	×	×	
	農業出荷施設	×	×	△※7	△※7	○	○	×	×	×	△※2	×	
	農業生産加工施設	×	×	△※7	△※7	○	○	×	×	×	×	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
交流施設	交流拠点施設	×	×	△※8	×	△※8	○	○	△※8	△※8	△※8	△※8	
	市民農園	×	×	△※9	×	○	○	△※9	△※9	△※9	△※9	×	
文教・医療福祉施設	簡易休憩施設	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	
	大学・専門学校	×	×	△※10	×	×	×	×	△※10	△※10	○	○	
	図書館・資料館	×	×	△※10	×	×	×	×	△※10	△※10	○	○	
	公民館・集会所	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	
	保育園・幼稚園	×	×	△※10	×	×	×	×	○	○	○	○	
	老人福祉施設	×	×	△※10	×	×	×	×	○	○	○	○	
宗教施設	病院・診療所等	×	×	△※10	×	○	×	×	△※10	△※10	△※10	○	
	神社・寺院等	×	△※2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

施設区分		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	第1緑住区域	第2緑住区域	第1住商業務区域	第2住商業務区域	備考
大区分	小区分												
商業・業務施設	コンビニエンスストア	×	×	×	×	×	×	×	×	△※11	△※11	○	
	日用品店舗	×	×	×	△※11	△※11	×	×	×	×	○	○	
	喫茶・レストラン	×	×	×	△※11	△※11	×	×	△※11	○	○	○	
	風俗営業施設（パチンコ等遊戯施設含）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△※2	×	
	事務所	×	×	×	△※11	△※11	×	×	△※11	○	○	○	
	自動車販売所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	ガソリンスタンド	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△※11	
工場施設	工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△※12	△※12	
	産業廃棄物処理施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
倉庫施設	駐車場（建築施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	業務用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	
	資材置場（建築施設）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	

- ※ 風俗営業施設（パチンコ等遊戯施設含）：バー、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、麻雀、パチンコ、ゲームセンター、カラオケボックス、その他これらに類するもの。
- ※ 産業廃棄物処理施設：産業廃棄物を扱うすべての施設を対象とする。産業廃棄物の自社保管場所も含む。
- ※ 施設区分の小区分に該当しない施設については、別途協議を行い市が判断するものとする。
- ※1：分家住宅の建築に限る。
- ※2：既存施設の再建築・増改築に限る。
- ※3：近隣に圧迫感を与えないよう、緑豊かなゆとりある住宅地（樹林樹木緑被率（芝生地除く）20%以上確保）で周囲の自然環境に対して配慮した住宅地であること。
- ※4：周囲の環境への配慮した緑豊かな住宅地（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）とする。
- ※5：住環境に影響の少ない（原動機出力合計0.75kW以下、騒音・臭気・衛生（騒音規制法等の関係法令による）等）店舗、事務所であること。
- ※6：階数が2以下で周囲の環境へ配慮したものであること。
- ※7：周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感を与えない規模（建築面積500㎡以下）で、大型車両（車両重量8トン超）による搬出入や頻繁な車両通行が伴わない施設であること。
- ※8：周囲の環境へ配慮し、近隣に圧迫感を与えない規模（建築面積1,000㎡以下）であること。
- ※9：周囲の環境へ配慮し、大型車両（車両重量8トン超）による搬出入や頻繁な車両通行の伴わないこと。
- ※10：圧迫感を与えない規模（建築面積1,000㎡以下）で、壁面は、分棟や雁行型配置を活用して長大な壁面とならないように周囲の住宅地との調和を図ること。
- ※11：敷地面積1,000㎡以下を原則とし、大規模な造成は避け、自然地形を尊重し周辺環境と調和した施設であること。
- ※12：危険性や騒音・環境悪化の恐れが少ないもの（建築基準法別表第2「(と)準住居地域内に建築してはならない建築物」に準じる）であること。