

安志北の台地区整備計画



平成 2 2 年 8 月

姫 路 市

【目 次】

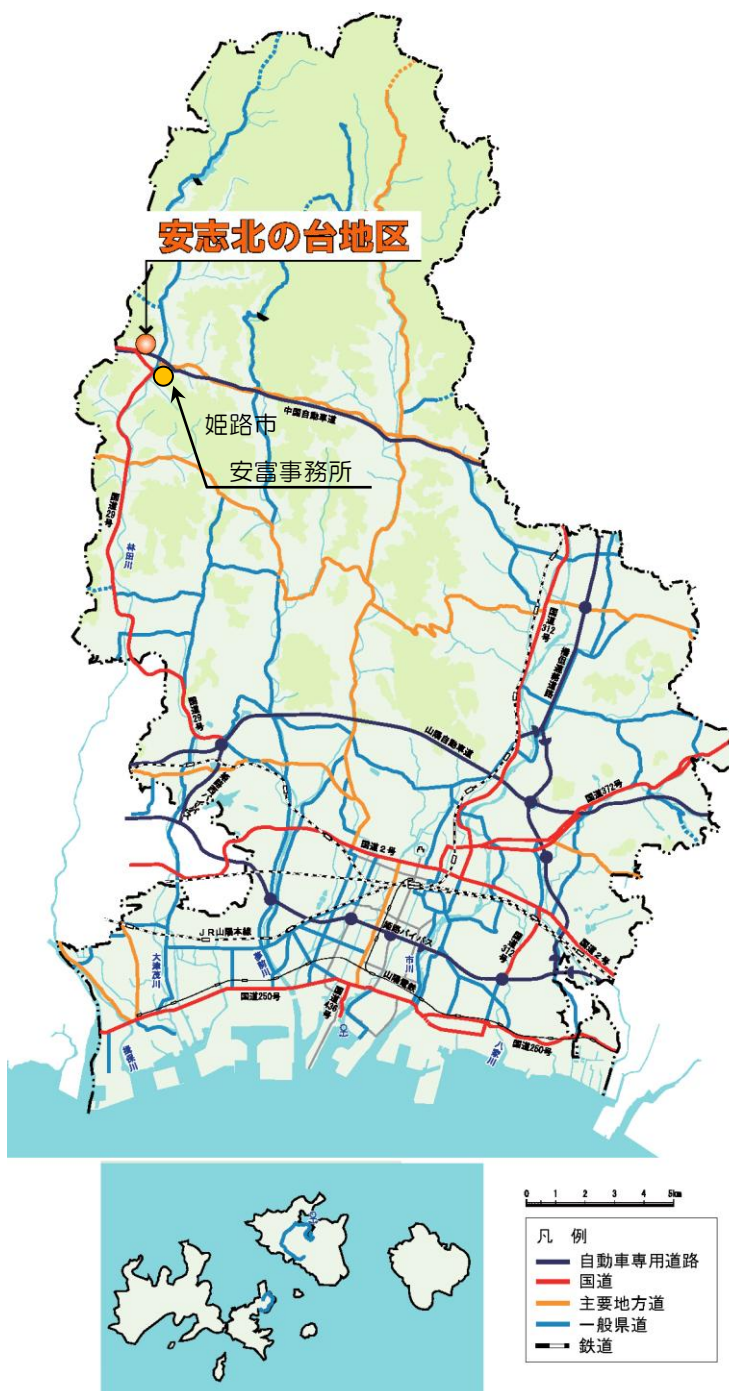
1. 計画策定の背景	1
(1) 安志北の台地区の概要	
(2) 安志北の台地区整備計画とは	
(3) 計画策定の背景	
2. 名称及び区域	3
3. 整備計画の目標	5
(1) 安志北の台の魅力	
(2) まちづくりの課題	
(3) まちづくりの理念と基本方針	
4. 整備計画の内容	7
(1) 土地利用に関する事項	
(2) 緑化及び景観の形成に関する事項（森林及び緑地に関する事項含む）	
(3) その他地域環境の形成に関する事項	
5. 整備計画の達成を担保するための措置	14
<参考資料>	16

1. 計画策定の背景

(1) 安志北の台地区の概要

- ・ 安志北の台地区は、安富事務所より北の山裾、なだらかな丘陵地に位置する、通称“弥の谷”と呼ばれる谷間の梅林地を開発造成した住宅地です。
- ・ 当地区のすぐ近くを国道 29 号や主要地方道三木穴栗線の幹線道路が走っており、市中心部や他都市とを連絡しています。また、中国自動車道の山崎インターチェンジまで約 5km と近く、阪神間等へのアクセス性も優れています。

図-1 計画区域の位置



(2) 安志北の台地区整備計画とは

- ・ 本計画は、「緑豊かな地域環境の形成に関する条例」(以下「緑条例」といいます)に規定される「地区整備計画」として策定したものです。
- ・ 緑条例では、西播磨地域をいくつかの区域に区分し、それぞれに開発行為に対して一定のルールを設けていますが、これとは別に住民が主体となって、自分たちの地区の詳細なルールを定めることができる制度があります。
- ・ この自分たちの地区の詳細なルールとして策定したものが本計画です。
- ・ 安志北の台地区では今後、本計画に定めたルールが適用されます。地区内のすべての開発行為と建築行為に対して、姫路市への届出が必要となります。

(3) 計画策定の背景

- ・ 安志北の台地区は、旧安富町が昭和60年4月に宅地造成等規制法の許可を得て、造成工事を施工し、昭和61年12月に完成した開発団地です。分譲の際に建築協定を締結し、これまで良好な住環境を維持してきました。
- ・ しかしながら、平成19年3月に建築協定が失効したため、これに代わる新しいルールづくりの必要性が生じました。
- ・ とりわけ当地区は、都市計画区域外であるため、建築協定が失効した状況では、住環境を阻害する施設が立地する恐れがあります。そのため、平成21年2月に安志北の台自治会役員が中心となって、良好な住環境を維持する手法の検討を始めました。
- ・ こうした背景から、従来の建築協定の内容を基本としながら、アドバイザーや行政の協力のもと、将来の土地利用や景観形成の方向を住民みんなで検討し、ここに安志北の台地区にふさわしい整備計画を策定したものです。

2. 名称及び区域

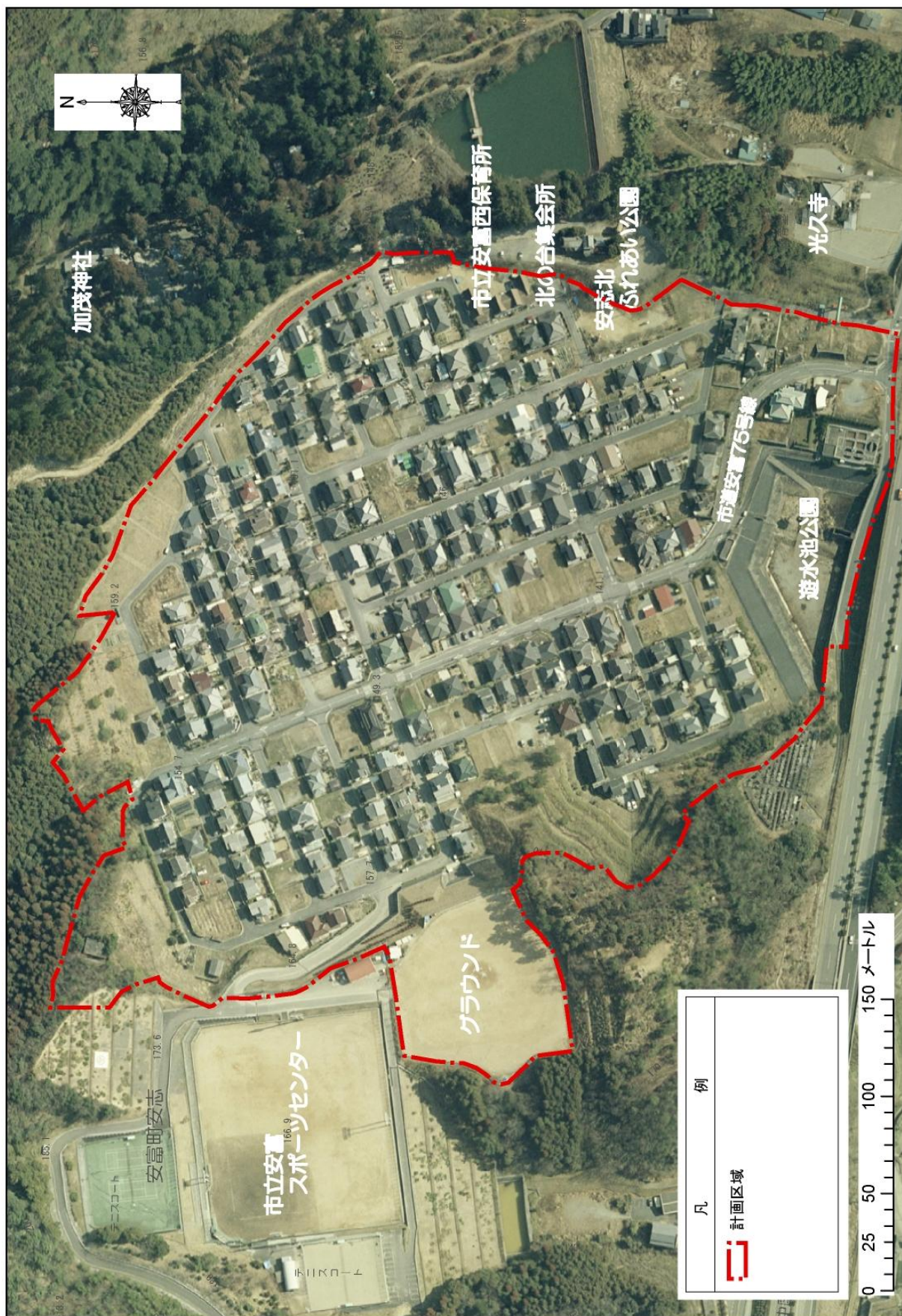
① 名称

- ・ 本計画は「安志北の台地区整備計画」と称します。

② 区域

- ・ 本計画の適用範囲は、姫路市安富町安志字弥ノ谷 569 番及び 600 番 13 から 600 番 359 の領域とします。(図-2 参照)
- ・ 区域面積 約 11.9ha
- ・ 人口 614 人、世帯数 211 世帯 (平成 22 年 5 月 17 日現在)

図-2 計画区域



3. 整備計画の目標

(1) 安志北の台の魅力

① 緑豊かな戸建住宅地

- ・ 安志北の台地区は、住宅地後背の丘陵の緑など自然環境に恵まれた戸建住宅地です。比較的ゆとりのある敷地を有し、南向きに地盤が緩やかに傾斜しているため、日当りは良好です。
- ・ 生活道路や公園緑地が計画的に整備されています。また、市立保育所や集会所等があります。



② 周囲の優れた歴史的環境

- ・ 安志北の台は近年、開発分譲された住宅団地ですが、安富町域は、「播磨国風土記」に「しわざのこおりあなしのさと六采郡安師里」としてその名が見られるように、古くから人々の生活が息づいてきた土地です。安師という地名が旧安師村及び現在の安志の地名に残っています。
- ・ 安志は、小笠原藩主のもとで発展したとされます。当地には陣屋が置かれました。
- ・ 陣屋跡は現在、安富中学校となり、藩主邸は安富南小学校となっていますが、安志北の台周辺には、藩侯の菩提寺でもある光久寺があります。光久寺には、重要文化財に指定されている貴重な仏像、絵画が保管されています。また、干支の神社として有名な安志加茂神社が東側に隣接しています。

光久寺



安志加茂神社



(2) まちづくりの課題

- ・ 平成 19 年 3 月に建築協定が失効したことに伴い、当地区での建築手続きは、安志北の台自治会との協議にのみ委ねられることになりました。しかしこれでは、住環境を阻害する建築物の立地が計画された場合、一定の抑止力があっても法的規制にはなりません。また、建築手続きにおける行政の関与も生じません。
- ・ 一方で、このような場合は、あらかじめ建ててはいけない建築物を都市計画で規制しておくことが有効ですが、当地区は都市計画区域外であるため、都市計画法が適用されません。
- ・ そのため、現在適用されている緑条例の制度を活用しつつ、緑豊かな戸建住宅地として、これまで通りのまち並みや樹木等を保全していくための新しいルールづくりが課題となっています。

(3) まちづくりの理念

① まちづくりの理念

「安全で安心な花と緑にあふれたまちづくり」

- ・ 緑豊かな戸建住宅地としての快適で美しい住環境づくりと、こころ豊かなコミュニティづくりをめざします。
- ・ 安志北の台に居住している者、これから居住しようとする者は、本計画を順守して住民相互の良好な住環境を保全します。

② 計画の基本方針

■ 良好な住環境を維持・保全しよう

- ・ 周囲のさとの景観にも配慮しつつ、戸建住宅地としての用途純化と、住環境を阻害する建築物の立地を抑制し、現在の良好な住環境を維持・保全します。
- ・ 居住者が生活しやすい住宅地を形成します。

■ 緑豊かなメインストリートを形成しよう

- ・ 市道安富 75 号線の緑化に努めるとともに、道路に面した部分の敷地内緑化に努め、緑の連続性を確保します。

■ 花と笑顔いっぱいのまちにしよう

- ・ 桜とつつじの美しい遊水池公園や安志加茂神社のあじさい公園等の清掃美化活動、10 坪花壇づくり等を通じて、住民同士の絆を深め、四季を楽しむことができるまちづくりを進めます。

4. 整備計画の内容

(1) 土地利用に関する事項

ここでは、「安全で安心な花と緑にあふれたまちづくり」をめざした土地利用の方針を定めるとともに、各々の区域における建築物の用途のルールを設けています。

① 土地利用の区分と方針

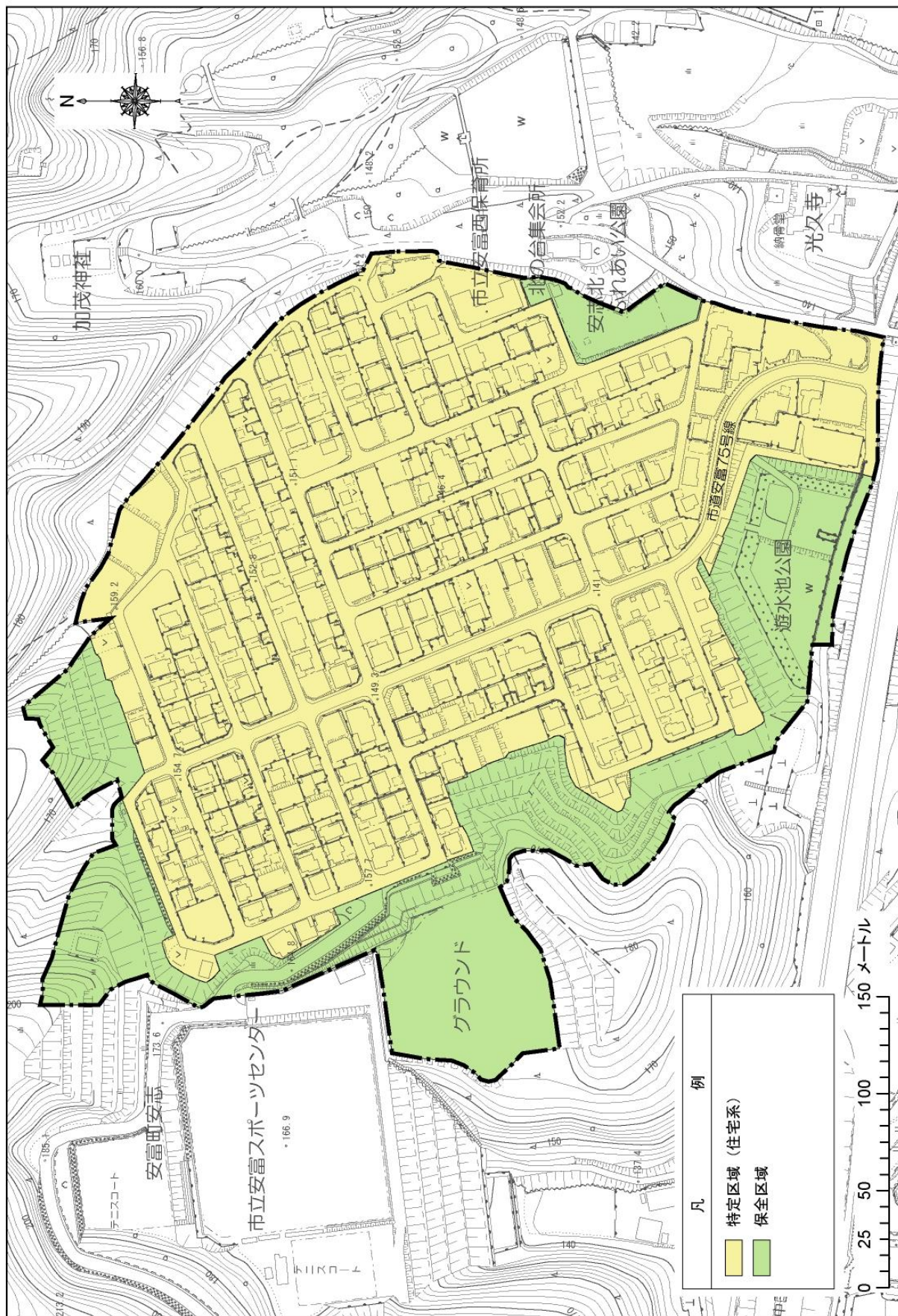
■ 特定区域（住宅系）

- ・ 「特定区域（住宅系）」は、快適で美しい住環境を形成するエリアです。
- ・ 現況の2階建て以下の戸建住宅を基本として、建築形態や意匠等に配慮した住宅地への誘導に努めます。
- ・ 緑化の推進等により、美しいまち並み景観の形成に努めます。

■ 保全区域

- ・ 「保全区域」は、開発区域内に確保された緑地を適切に維持管理するエリアです。
- ・ 原則として開発は行わず、住宅地を目的とした土地利用は行いません。適正な維持管理のもと、一部はレクリエーションに資する公園等として利用します。

図-3 土地利用計画



② 区分別の建築基準

- ・ 土地利用の区分に基づき、立地可能な建築物の用途基準を表－１のとおり定めます。建築に際しては、これらの基準を順守するようにしてください。

表－１ 建築物の用途基準

○：建てられるもの ×：建てられないもの

緑条例の区域		川とさとの区域	
土地利用区分		特定区域 (住宅系)	保全区域
住宅	一戸建ての専用住宅	○	×
	共同住宅、長屋住宅	×	×
	店舗、事務所等の部分が一定規模以下の兼用住宅 ^{*1}	○	×
商業・業務	日用品店舗	○	×
	上記以外の店舗・飲食店等	×	×
	事務所	○	×
	ホテル、旅館等の宿泊施設	×	×
	遊技施設、風俗営業施設	×	×
医療・福祉	診療所（患者を入院させるための施設は除く）	○	×
	保育所	○	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×
公共	集会所・公民館	○	×
	公衆便所または休憩所	○	○
工場・倉庫	単独車庫（付属車庫を除く）	×	×
	倉庫業を営む倉庫	×	×
	床面積 15 m ² 超の畜舎	×	×
	工場	×	×
	火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵処理施設	×	×

注1：建築物の用途については建築基準法を準拠する。

注2：建てられないもののうち、既存建築物の建て替えについては、同用途で同規模のものに限り可とする。

注3：記載のない用途については別途、協議を行うものとする。

*1：一定規模とは50 m²とし、かつその部分の床面積の合計が延べ面積の1/2以下とする。

(2) 緑化及び景観の形成に関する事項（森林及び緑地に関する事項含む）

ここでは、「安全で安心な花と緑にあふれたまちづくり」をめざした各々の区域における緑化基準及び建築物の形態・意匠等のルールを設けています。

① 区分別の緑化基準と建築形態等の基準

- ・土地利用の区分に基づき、緑化基準と建築形態等の基準を表-2のとおり定めます。建築に際しては、これらの基準を順守するようにしてください。

表-2 建築形態等の基準

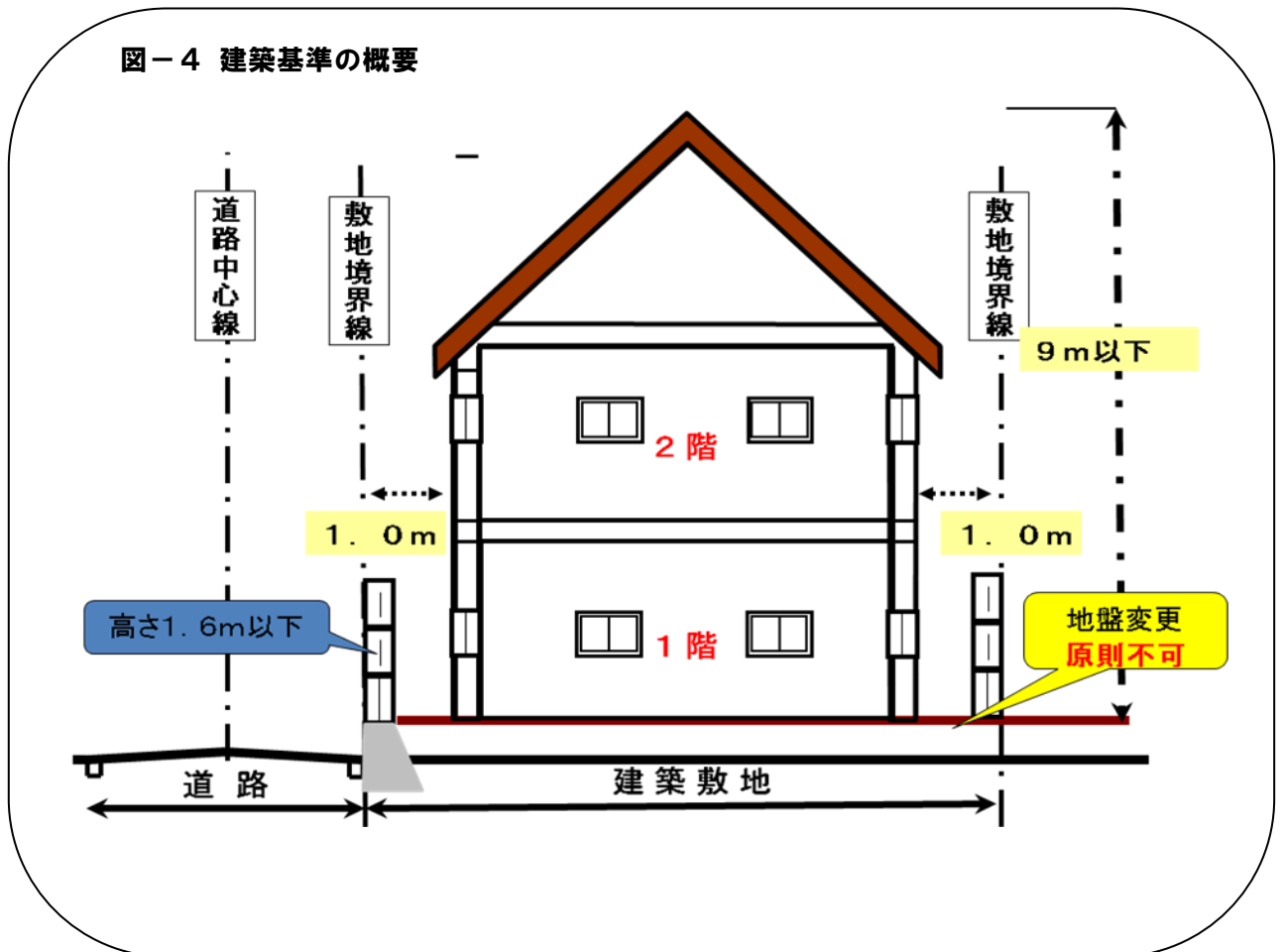
緑条例の区域		川とさとの区域	
土地利用区分		特定区域（住宅系）	保全区域
建ぺい率		・60%以下（角地緩和あり） *1	—
容積率		・150%以下	—
建築物の高さ	階数	・地階を除き2階以下	—
	絶対高さ （突出物含む）	・9m以下	—
区画		・1区画1戸建とし区画の分割は禁止する。 （連続した区画は1区画）	—
建築壁面の位置		・敷地境界から1m以上後退 *2	—
境界部の形状 や構造	困障*3	・地盤面からの高さを1.6m以下とする。 ・道路に面する部分は緑化に努める。	—
	門扉等	・開放時に敷地境界線を超えてはいけない。	—
緑化基準		・敷地面積の10%以上の面積は緑化を施すこと。	現在の緑を保全する。
その他		・原則として現況地盤面を変更してはいけない。*4 ・敷地境界内といえども擁壁よりはみ出して工作物を設置してはいけない。*5	—

注1：本計画区域内は姫路市宅地造成工事規制区域内であり、宅地造成等規制法の適用を受ける工事を行う場合には、届出あるいは許可が必要となる。また、広告物等を掲出する場合は姫路市屋外広告物条例に適合するものでなければならない。

注2：電気、ガス、水道事業、その他の公共公益上必要な建築物、工作物等は適用除外とする。

- * 1：各幅員 4m以上内角 120 度以下の二つの道路によってできた角にある敷地で、その敷地周囲の延長の 3分の 1 以上がこれらの道路に接し、かつ、その面積が 500 平方メートル以下のものは 70%以下とする。
- * 2：建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の後退は、次のイからロに該当する場合は適用しない。
 - イ. 物置その他これに類するもので、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積が 5㎡以下のもの。
 - ロ. 建築物に付属して設ける空調設備、ボイラー等で敷地境界線までの距離が 0.7m以上のもの
 - ハ. 建築物に付属して設ける駐車駐輪場の建築物で、高い開放性と視認性を有するもの。
- * 3：建築基準法に準拠した構造のものとする。
- * 4：現況地盤面は、当初造成工事の竣工地盤面とする。
ただし、車庫・駐輪場部及び玄関のアプローチに供する部分の地盤面変更は可能とする。
(車両乗り入れ及びバリアフリー化のための切土を認める。)
- * 5：擁壁に荷重をかけずに建物基礎から張出した構造のものは除く。

表-2中の建築物の高さ及び建築壁面の位置、囲障、地盤変更に関するイメージ図を図-4に示す。



② 景観形成ガイドライン

- ・ 建築形態等の基準で定めた高さや規模についての数値基準（定量基準）とは別に、建築設計に当たっての留意点を景観形成ガイドラインとして定めます。

■ 建築物等の色彩

- ・ 外観の色彩については、地域景観に与える違和感や雑然さを軽減するように努める。
- ・ 外壁等の基調となる色は、四季折々に変化を見せる木々や草花の色合いが生かせるように、彩度を背景となる山並みや樹木より下げ、けばけばしくならないよう配慮する。

■ 法面・擁壁等の構造物の規模、配置、意匠及び色彩等

- ・ 既存コンクリート擁壁部は構造物の現状を維持しつつ、表面緑化又は修景に努め、法面部については、緑化に努める。

なお、やむをえず変更を計画する場合で、安志北の台自治会役員に申し出て、関係者との協議を経て合意を得たものについては、この限りではない。

■ 住宅用地以外の土地利用等

- ・ 保全区域内、特定区域内とも資材置き場として利用しないよう努める。
ただし、特定区域内において緑化に寄与するもの及び住環境に悪影響を及ぼさない資材置き場は、この限りではない。

(3) その他地域環境の形成に関する事項

①地域の取組み

- ・ 建築形態等の基準で定めた緑化基準とは別に、自治会活動として、保全区域にある法面、公共空間及びそれに面したコンクリート擁壁等の法尻部の修景緑化の取り組みを継続します。

■ 法面・擁壁等の緑化

- ・ 既存の樹木等は春秋のクリーンデー活動等の際に剪定するなど、適切な維持管理に努めています。



擁壁法尻部の緑化

■ 道路・公園等の公共施設の緑化

- ・ 自治会活動の一環として、遊水池公園及び安志北ふれあい公園等の清掃美化活動を行い、美しい公園づくりに努めています。また、遊具等の公園施設の点検を自主的に行い、安全・安心に利用できる公園づくりに努めています。
- ・ 道路管理者による通常管理に加え、自治会として、市道安富75号線の植樹樹への花苗の植え付けや管理を行い、道路景観の向上に努めています。



遊水池公園

■ 10坪花壇づくり

- ・ 10坪花壇づくりを地域ぐるみで展開し、居住者のみならず訪れる人々に潤いを与える空間を形成しています。

10坪花壇づくりとは、新しいふるさとづくり事業の一環として、住民一人ひとりが花を愛し、緑を育み、こころ豊かな人づくり、地域づくりをめざした花壇づくりです。安富町全域で展開されています。

10坪花壇は現在、17地区のそれぞれが花壇を設置し、色とりどりの花がまちかどや広場を彩っています。

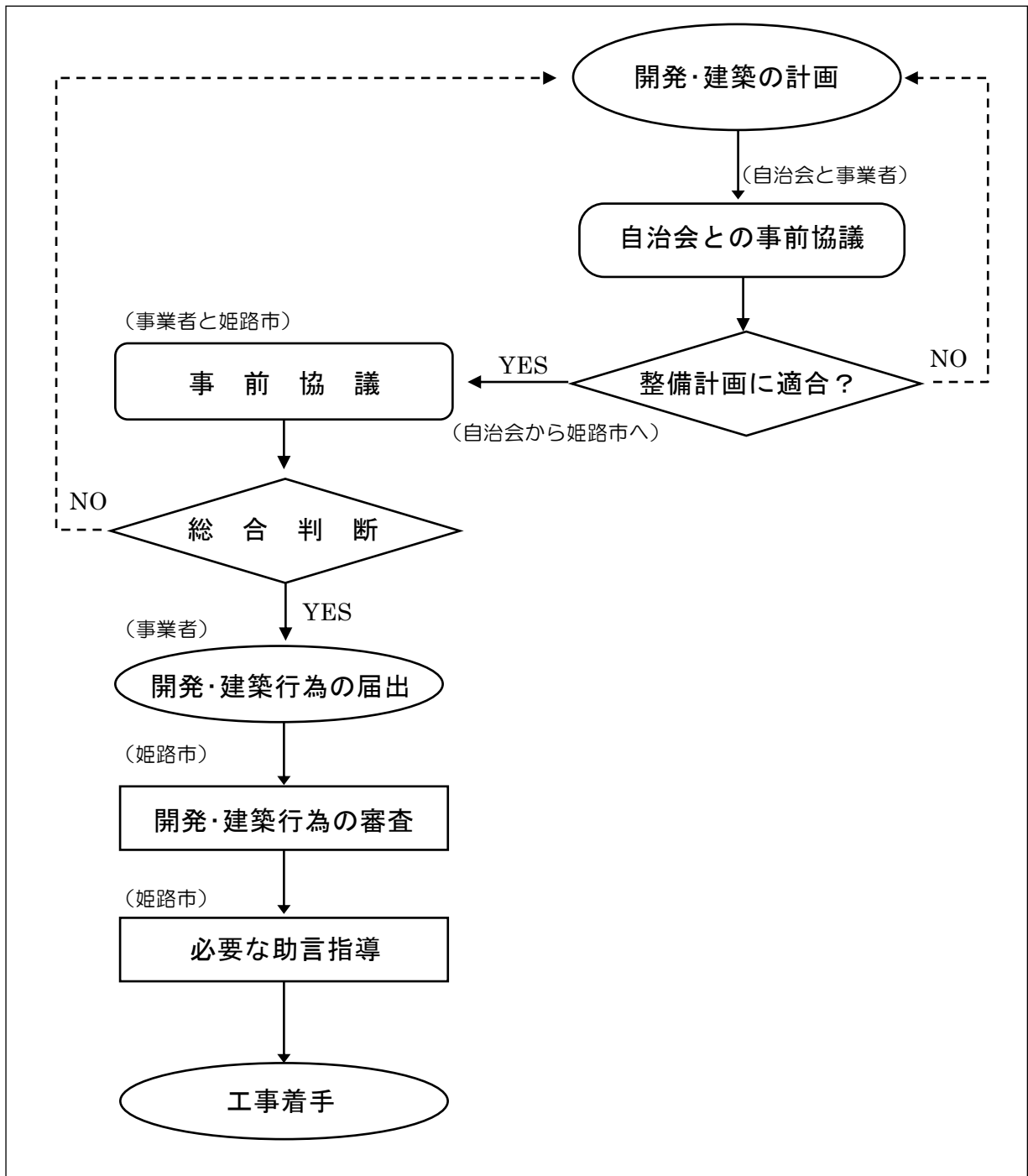


5. 整備計画の達成を担保するための措置

① 整備計画の達成を担保するための措置

- ・ 本計画に掲げる事項を達成するために、本計画は緑条例に基づく「地区整備計画」として認定を受けています。
- ・ これにより地区内のすべての開発行為及び建築行為に際しては、安志北の台自治会との事前協議のほか、姫路市への開発・建築行為の届出等の手続きが必要となります。届出等の手続きの概要は、図-5を参照してください。

図-5 開発及び建築行為の届出のフロー



② 安志北の台自治会の役割

- ・ 「安全で安心な花と緑にあふれたまちづくり」のために、本計画で定めた各事項について、施主及び施工業者の理解と協力を得て、緑豊かな快適な住環境の保全を図るべく調整を行う。

表－3 安志北の台自治会の組織体制

自治会長	第1 隣保長
自治会副会長	第2 〃
自治会副会長	第3 〃
自治会会計理事	第4 〃
管理組合金計理事	第5 〃
専門理事	第6 〃
専門理事	第7 〃
特別理事	第8 〃

< 参 考 資 料 >

- 図－6 建物用途別現況
- 図－7 地区施設の整備状況
- 図－8 土地利用現況
- 図－9 環境形成区域の指定状況（緑条例）

図-6 建物用途別現況

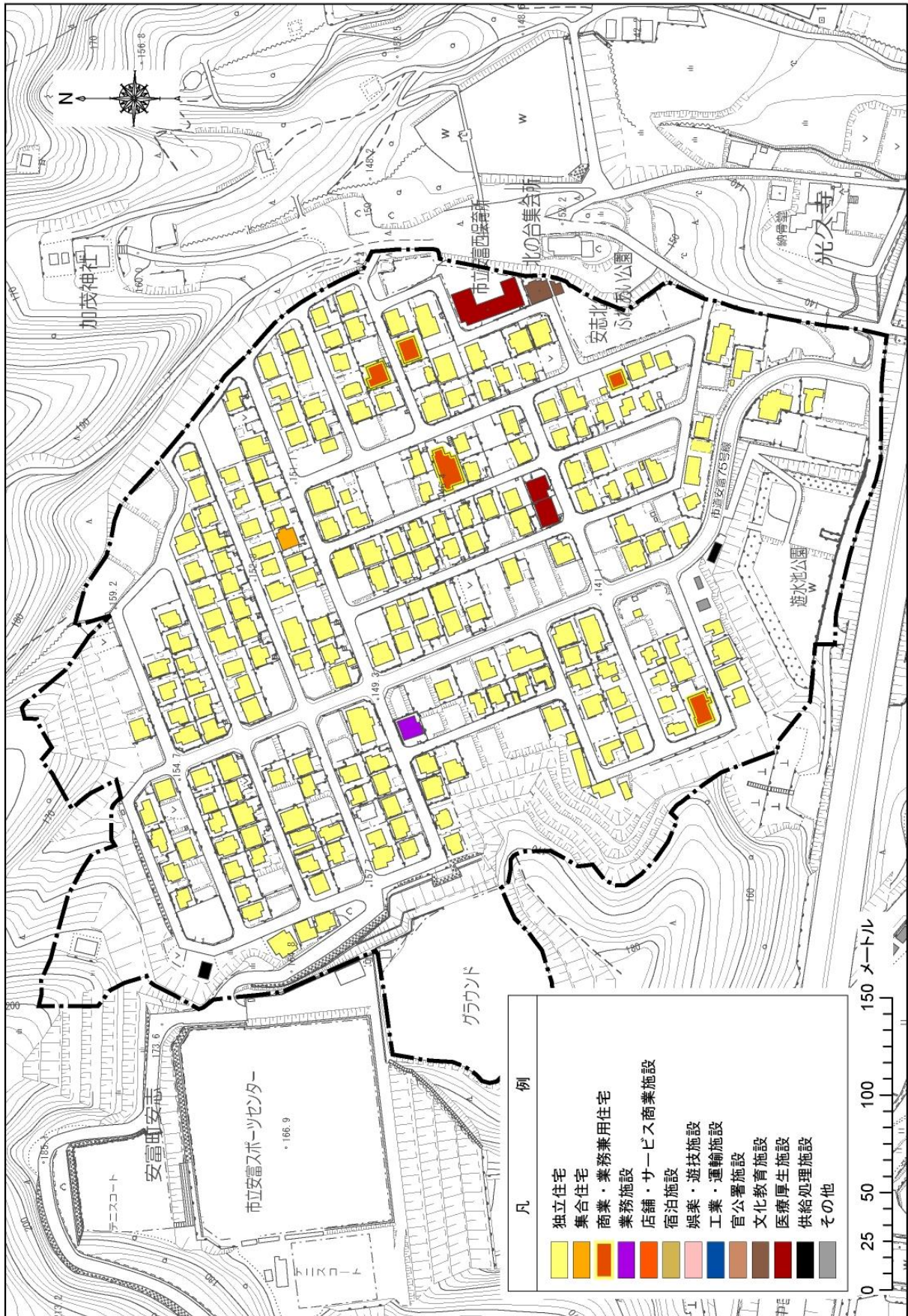


図-7 地区施設の整備状況

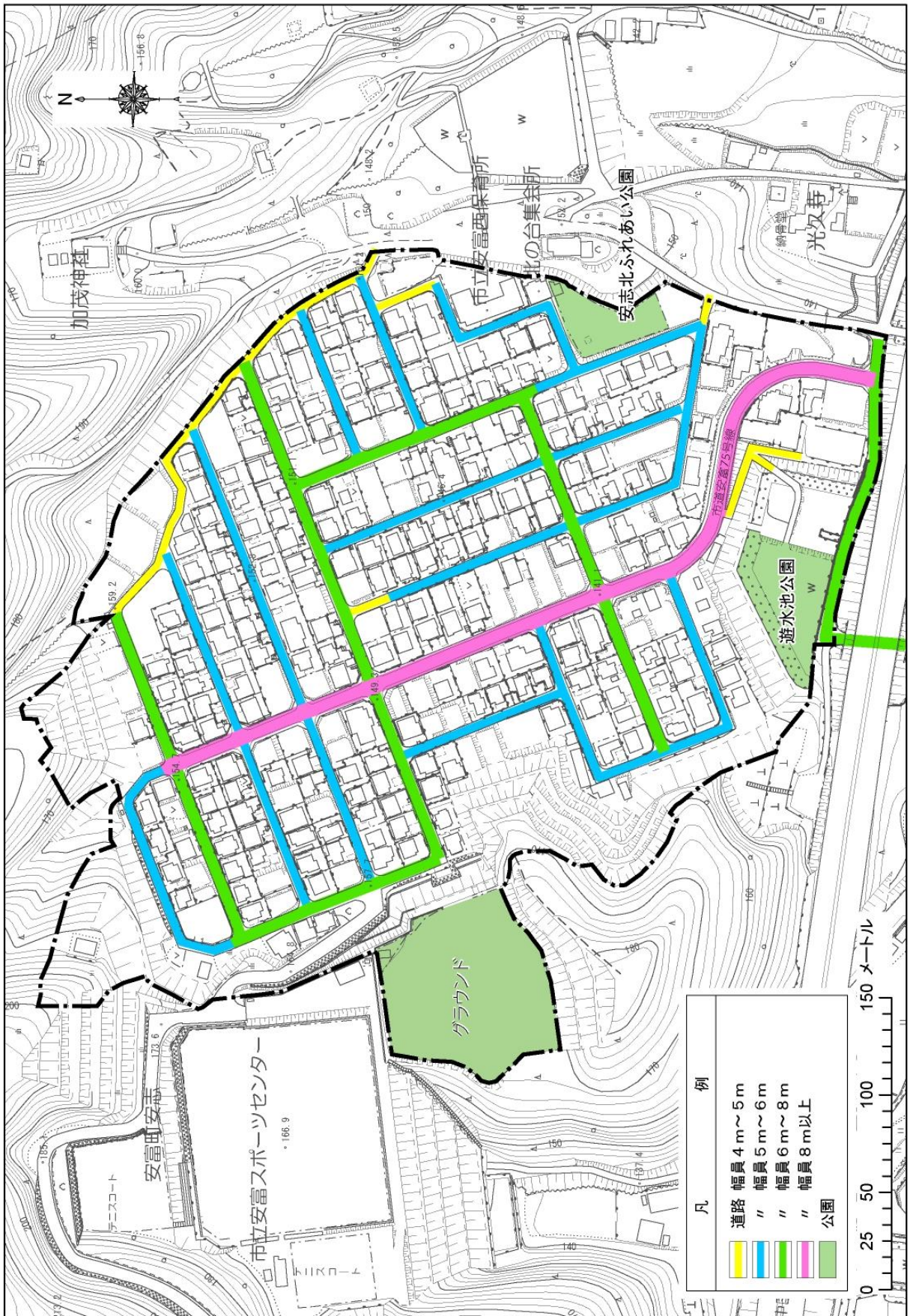


図-8 土地利用現況

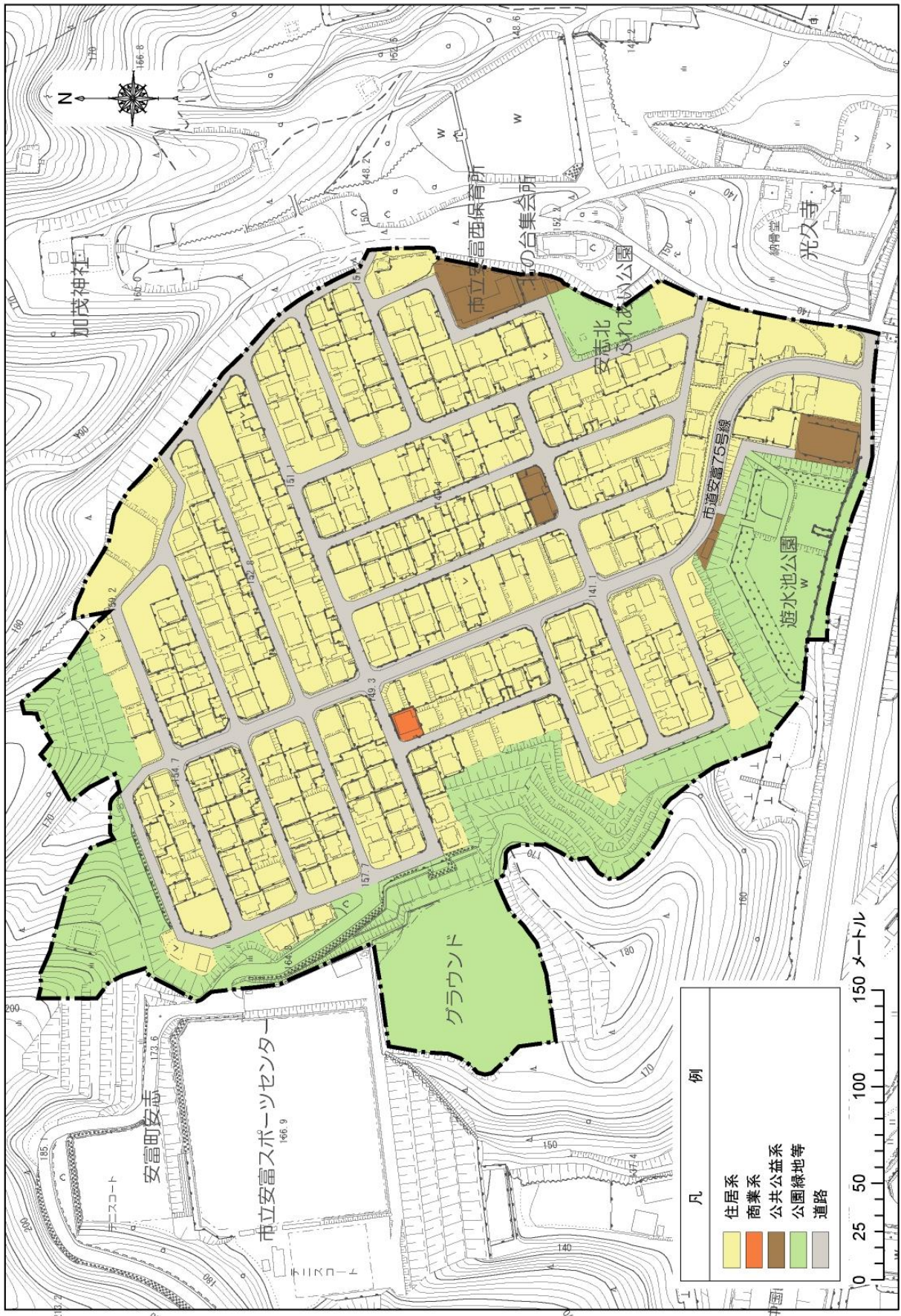


図-9 環境形成区域の指定状況（緑条例）

