

様式第 2 号

## 整備計画（変更）認定申請書

令和 7 年 12 月 24 日

兵庫県丹波県民局長 様

申請者 住 所 丹波篠山市北新町 41 番地  
 氏 名 丹波篠山市長 酒井 隆 明  
 電子メール chiikikeikaku\_div@city.sasayama.hyogo.jp  
 電 話 079-552-1118



緑豊かな地域環境の形成に関する条例〔第 31 条第 1 項  
 第 33 条第 1 項〕の規定により、次の整備計  
 画（整備計画の変更）の認定を申請します。

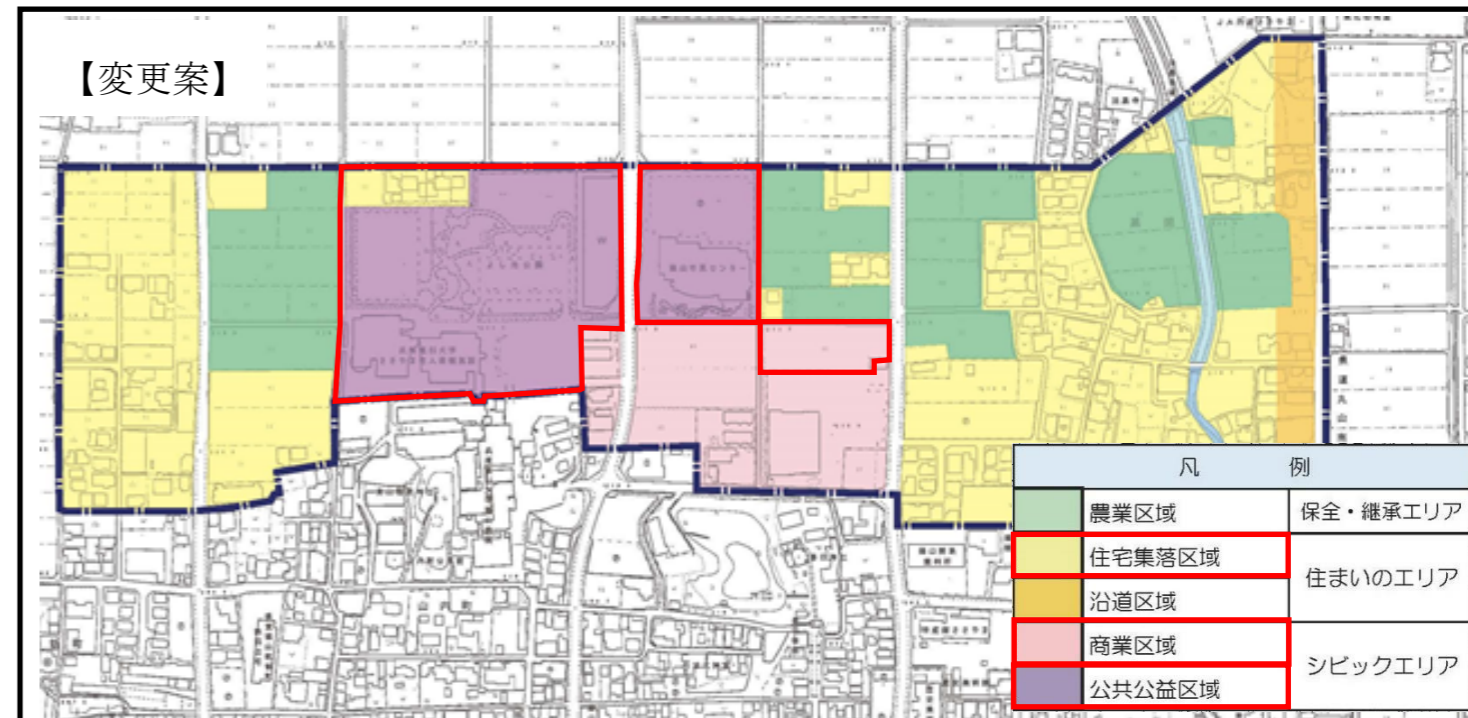
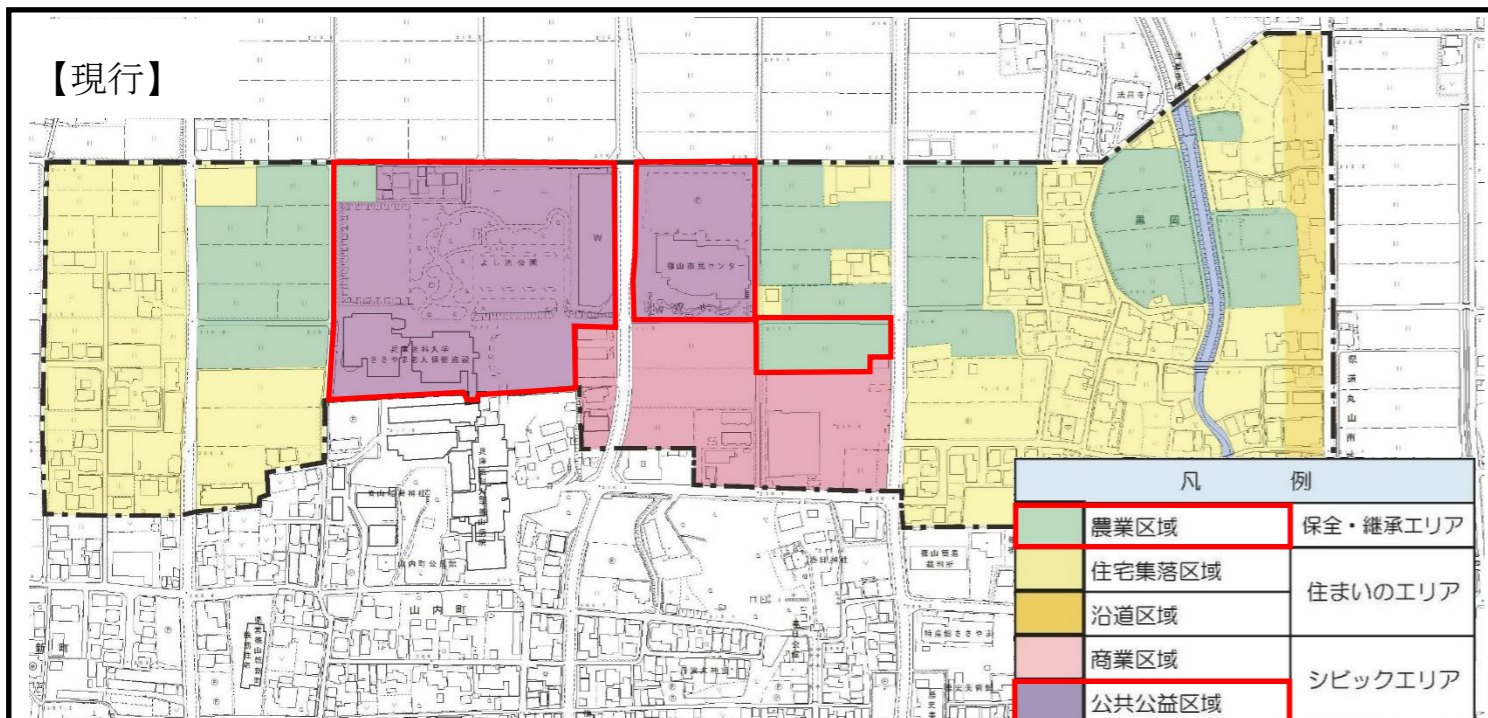
整 備 計 画 の 概 要	整備計画の名称	丹波篠山市城下町北地区整備計画
	整備計画の区域	丹波篠山市城下町北区域
	区域の面積	17.6ha
	環境形成区域の名称	条例第 9 条第 1 項第 3 号（さとの区域） 条例第 9 条第 1 項第 4 号（まちの区域）
	整備計画を必要とする理由 （整備計画を変更を必要とする理由）	整備計画策定後、「農業区域」に位置付けたまとまった農地を保全するとともに「住宅集落区域」への宅地化が進展し、計画的に市街地形成されている。その要因は、中心市街地の旧城下町に隣接しているエリアであることに加えて医療センターや市民センター等の公共施設が立地し、沿道にはスーパー等の市民の日常利便施設が立地していることによるもので、今後も宅地化が進展するものと想定される。このため医療センターを中心とする「公共公益区域」を将来にわたって維持継承するため、住宅立地が可能な区域とは明確にゾーン区分し、「公共公益区域」を市民の健康と医療等を守る公益施設（医療・福祉・健康施設）区域として、城下町北地区整備計画の見直しを行うものである。 また、農業区域に位置付けていた一部農用地が農地転用の手続きが進められているため、敷地街区のまとまりに配慮し、隣接する土地利用と同一用途の区域に変更する。
整備計画の決定事項	別添地区整備計画（変更案）のとおり	
※受理番号・年月日	令和 7 年 12 月 24 日 第 号	
※備 考		

※印のある欄は、記入しないでください。



兵庫医科大学ささやま医療センター敷地等における立地基準の変更について

兵庫医科大学ささやま医療センターが立地する場所は、今後も市民の健康等を守る施設を立地誘導する必要があるため、兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例に基づく計画整備地区である城下町北地区整備計画の土地利用計画及び立地用途を以下のとおり変更します。



凡 例

農業区域	保全・継承エリア
住宅集落区域	住まいのエリア
沿道区域	
商業区域	シビックエリア
公共公益区域	

凡 例

農業区域	保全・継承エリア
住宅集落区域	住まいのエリア
沿道区域	
商業区域	シビックエリア
公共公益区域	

施設区分	大区	小区	保全・継承エリア		住まいのエリア		シビックエリア	
			農業区域	住宅集落区域	沿道区域	商業区域	公共公益区域	
居住用施設	農家住宅	一般住宅	○	○	○	×	○	
		共同住宅（長屋を含む）	×	○	○	○	○	
		店舗付住宅（店舗部分が150㎡以下かつ延床の1/2以下）	×	○	○	○	○	
		別荘	×	×	×	×	×	
宿泊施設	ホテル・旅館		×	×	×	○	×	
			×	×	×	○	×	
農業関連施設	農業用倉庫	農業出荷施設	○	○	○	○	×	
		農業生産加工施設	○	×	×	○	×	
		畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	
		交流施設	交流体験施設	○	×	×	×	×
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	×	×	○	○	○	
医療福祉施設	保育所		×	×	×	○	○	
		福祉施設	×	×	○	○	○	
		病院・診療所	×	×	○	○	○	

施設区分	大区	小区	保全・継承エリア		住まいのエリア		シビックエリア	
			農業区域	住宅集落区域	沿道区域	商業区域	公共公益区域	
商業施設	店舗（用途床面積500㎡以下）	店舗（用途床面積500㎡以下）	×	○	○	○	×	
		店舗（用途床面積500㎡超）	×	×	×	○	×	
		コンビニエンスストア	×	○	○	○	×	
		喫茶・レストラン	×	○	○	○	△	
		風俗営業施設	×	×	×	×	×	
		遊技施設（パチンコ屋等）	×	×	×	×	×	
		事業所・事務所	×	×	○	○	×	
		運送業施設	床面積500㎡以下	×	×	○	○	×
工場	作業場の床面積	50㎡以下	×	×	○	○	×	
		50㎡超～150㎡以下	×	×	×	×	×	
		150㎡超	×	×	×	×	×	
倉庫等	業務用倉庫		×	×	×	×	×	
		駐車場（建築施設）	×	×	○	×	×	

※ 公共公益区域の△は公共公益敷地内に設置する飲食サービス施設（風俗営業施設を除く）のみを対象

変更箇所

施設区分	大区	小区	保全・継承エリア		住まいのエリア		シビックエリア	
			農業区域	住宅集落区域	沿道区域	商業区域	公共公益区域	
居住用施設	農家住宅	一般住宅	○	○	○	×	×	
		共同住宅（長屋を含む）	×	○	○	○	×	
		店舗付住宅（店舗部分が150㎡以下かつ延床の1/2以下）	×	○	○	○	×	
		別荘	×	×	×	×	×	
宿泊施設	ホテル・旅館		×	×	×	×	×	
			×	×	×	○	×	
農業関連施設	農業用倉庫	農業出荷施設	○	○	○	○	×	
		農業生産加工施設	○	×	×	○	×	
		畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	
		交流施設	交流体験施設	○	×	×	×	×
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	×	×	○	○	○	
医療福祉施設	保育所		×	×	×	○	○	
		福祉施設	×	×	○	○	○	
		病院・診療所	×	×	○	○	○	
	運動施設	×	×	×	○	○		

施設区分	大区	小区	保全・継承エリア		住まいのエリア		シビックエリア	
			農業区域	住宅集落区域	沿道区域	商業区域	公共公益区域	
商業施設	店舗（用途床面積500㎡以下）	店舗（用途床面積500㎡以下）	×	○	○	○	×	
		店舗（用途床面積500㎡超）	×	×	×	○	×	
		コンビニエンスストア	×	○	○	○	×	
		喫茶・レストラン	×	○	○	○	△	
		風俗営業施設	×	×	×	×	×	
		遊技施設（パチンコ屋等）	×	×	×	×	×	
		事業所・事務所	×	×	○	○	×	
		運送業施設	床面積500㎡以下	×	×	○	○	×
工場	作業場の床面積	50㎡以下	×	×	○	○	×	
		50㎡超～150㎡以下	×	×	×	×	×	
		150㎡超	×	×	×	×	×	
倉庫等	業務用倉庫		×	×	×	×	×	
		駐車場（建築施設）	×	×	○	×	×	

変更箇所

スポーツジム、プール、体育館等  
【変更前は店舗（用途床面積 500 ㎡超想定）に該当】

※印のある欄は、記入しないでください。

様式第3号

(表面)

## 整備計画説明書

申請者 住 所 丹波篠山市北新町 41 番地  
氏 名 丹波篠山市長 酒井隆明 ⑩

緑豊かな地域環境の形成に関する条例第 31 条第 2 項の規定により次のとおり整備計画に必要な事項を定めます。

1 整備計画の名称	丹波篠山市城下町北地区整備計画
2 整備計画の区域	丹波篠山市城下町北区域
3 区域の面積	17.6 ヘクタール
4 整備計画の目標	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）
5 土地利用に関する事項	別紙整備計画（変更案）のとおり
6 森林及び緑地に関する事項	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）

(裏面)

7 緑化に関する事項	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）
8 景観形成に関する事項	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）
9 整備計画の達成を担保するための措置	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）
10 その他地域環境の形成に関する事項	別紙整備計画（変更案）のとおり（変更なし）

# 丹波篠山市城下町北地区整備計画（変更案）

丹波篠山市城下町北地区（黒岡、郡家及び乾新町の一部）は篠山城跡を中心とする旧城下町の北側に位置し、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、さとの区域に位置付けられています。

この地域は、昭和36年に旧城下町周辺を格子状にはしる都市計画道路が決定されましたが、昭和50年代頃までは旧城下町北端にある春日神社等を境に農地が広がる田園地帯でした。この東西に走る都市計画道路の決定に伴い農業振興地域でない地域が位置付けられたことから、昭和50年代以降から城下町に通じる南北道の整備とともに、沿道に金融機関、商業施設、医療機関等が立地することになり、城下町から北に向かって急速に市街地が拡大することになりました。

また、土地利用計画（国土利用計画）においては、田園景観と調和した都市基盤の整備等が進む住環境の形成を図る区域に位置付けられ、旧城下町の町並みとの連続性や中心市街地の機能を担う新たな市街地形成が求められています。こうした課題に対応するため、丹波篠山市では、計画的な土地利用に向けて、緑条例に基づく計画整備地区を活用します。

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、田園景観や歴史的な町並みと調和する計画的な市街地の形成を目指します。

## (1) 名称及び区域

名 称	丹波篠山市城下町北地区整備計画
計画区域	<p>丹波篠山市城下町北地区（黒岡、郡家、乾新町、山内町の各一部）〔下図の通り〕</p>
区域面積	17.6 ha
位 置 概 要	<p>本地区は、丹波篠山市の中心市街地である篠山城跡を中心とする「歴史的な町の区域」の北側に隣接する地域で、かつては田園農地が広がっていました。近年、医療センターに隣接して介護老人保健施設や篠山市民センターが建設されたことから、中心市街地の街区基盤である街路を北側に伸張する形で街区を形成しながら医療関連施設等と住宅地の立地が進展しており、農地と市街地の混在化が問題となっている。また、南北の筋を南に下れば旧城下町の町並みが続き、市民センター前の大手筋は、篠山城跡へのメインストリートでもあることから、旧城下町に隣接する新しい市街地として、計画的な土地利用と景観形成が求められている。</p>

## (2) 整備計画の目標

整備計画の目標	隣接する旧城下町の①歴史的な町並みや歴史資源との調和、②北に開ける田園景観との調和を図り、地区内に立地する大学病院等の介護老人保健施設や市民センター等を生かして③市民の安全・安心な生活環境と文化・交流機能を育むまちづくりを推進することを目的に、本地区の整備計画の目標を次のように定める。 《目標》 「篠山の旧城下町の歴史的な町並みや田園と共生する安らぎの里」を目指す。
---------	--

## (3) 整備計画の方針

基本方針	<p>①田園景観・農村景観の保全と活用</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・集団的な農地を保全し、黒岡川沿いの桜並木や集落景観との調和を図る</li></ul> <p>②医療・保健、文化・交流拠点の充実</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・兵庫医科大学ささやま医療センター、丹波篠山市民センター等を生かして、市民の医療・保健と文化・交流拠点の充実を図る</li></ul> <p>③快適な住環境の形成とにぎわいのある市街地環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・快適な住環境の形成とともに既成市街地へといざなう町歩きや回遊・散策路等としての機能と中心市街地の一翼を担う、賑わいのある市街地環境づくり</li></ul> <p>④篠山城下町の歴史的な町並みとの調和</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・隣接する篠山城下町の歴史的な町並みとの調和を図る</li></ul>
------	--



城西線より地区中央部のささやま医療センターを望む



城西線より南方面を望む



大手線より南方面を望む



地区南端の市道春日神社北線より西方面を望む

区分名	○保全・継承エリア	
	農業区域	
区分概要	農業の生産基盤として農地を維持保全する区域	
土地利用の考え方	農用地の維持保全 農地を活かしたゆとりある住宅地を配置	
将来の区域のイメージ	まとまった農地を維持保全し、営農環境を継承する区域	
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が一部分布	
区分名	○住まいのエリア	
	住宅集落区域	沿道区域
区分概要	現在の田園と調和する住宅地を中心に街区の構成に対応して住宅、低層集合住宅、社宅、店舗付住宅等が立地し、市街地近郊の良好な居住環境を形成する区域	街区を構成する主要道路の沿道区域で、現在一部農地が残るが、背後は低層住宅地が進展しているため、背後の住宅地と調和した沿道市街化を図る区域
土地利用の考え方	田園と調和した良好な居住環境の保全 秩序ある住宅地の開発 まとまりある農地の維持・継承	街区を構成する道路に面することを活かして店舗や事業所併用住宅等の立地を誘導
将来の区域のイメージ	北に広がる田園と調和する緑豊かな戸建て住宅を中心に、一部低層集合住宅や社宅、喫茶・洋菓子等の店舗付住宅も分布する区域	低層住宅地を中心に一部店舗や事業所等の併用住宅が軒高や壁面線をそろえて分布
立地する施設などのイメージ	周囲の田園と調和する戸建住宅、日常利用に供する中小店舗等のコミュニティ施設が主体	戸建住宅、低層共同住宅、日常利用に供する店舗、福祉施設、事務所等の生活利便施設が主体
区分名	○シビックエリア	
	商業区域	公共公益区域
区分概要	既成市街地に隣接し、商業系施設や事務所、店舗付住宅等により構成されており、今後も市街地の商店街と一体的な商業地を形成する区域	大規模な文化施設や医療施設等の公共性の高い施設を活かして、市民が集い憩う交流空間を形成する区域
土地利用の考え方	生活利便施設等※が立地する区域で、周辺の静寂な住環境の混乱を招く施設は抑制する	大規模な文化施設や医療施設を活かして数多くの市民の交流に資する都市施設を誘導
将来の区域のイメージ	食料や日用品等の店舗や金融機関、事業所等が立地する街区	文化性の高い施設群を活かして市民が憩い集える新しい市街地街区の形成
立地する施設などのイメージ	小売店、飲食店、サービス施設、事務所、診療所、薬局、公共施設等、市民の日常生活に供する施設が主体	市民センターや医療センター、公園、公開空地等の公共的な都市施設が主体

※生活利便施設等：集落や住宅地周辺にある、日常生活に必要な施設をいいます。具体的には、銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、飲食店、クリーニング店、コンビニエンスストアなどが挙げられます。

## (4) 土地利用に関する事項

### ■立地可能な施設の用途

○建築可能 ×建築できない △一定の条件で建築可能

施設区分		保全・継承 エリア	住まいのエリア		シビックエリア		備 考
大区分	小区分	農業区域	住宅集落 区域	沿道区域	商業区域	公共公益 区域	
居住用施設	農家住宅	○	○	○	×	×	
	一般住宅	×	○	○	○	×	
	共同住宅（長屋を含む）	×	○	○	○	×	
	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を含む。
宿泊施設	別荘	×	×	×	×	×	
	ホテル・旅館	×	×	×	○	×	
農業関連 施設	農業用倉庫	○	○	×	×	×	
	農業出荷施設	○	○	○	○	×	
	農業生産加工施設	○	×	×	○	×	
	畜舎・堆肥舎	×	×	×	×	×	
交流施設	交流体験施設	○	×	×	×	×	
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	×	×	○	○	○	
医療福祉 健康施設	保育所	×	×	×	○	○	
	福祉施設	×	×	○	○	○	
	病院・診療所	×	×	○	○	○	
	運動施設	×	×	×	○	○	
商業施設	店舗（用途床面積500㎡以下）	×	○	○	○	×	
	店舗（用途床面積500㎡超）	×	×	×	○	×	
	コンビニエンスストア	×	○	○	○	×	○は幹線道路沿限定
	喫茶・レストラン	×	○	○	○	△	スナック、バー含む
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	スナック、バー除く
	遊戯施設（パチンコ屋等）	×	×	×	×	×	
	事業所・事務所	×	×	○	○	×	○は居住機能含まず
	運送業 施設	床面積500㎡以下	×	×	○	○	×
床面積500㎡超		×	×	×	○	×	
工場	作業場の 床面積	50㎡以下	×	×	○	×	○は危険性や 環境悪化の恐れが少 ないもの
		50㎡超～ 150㎡以下	×	×	×	×	
		150㎡超	×	×	×	×	
倉庫等	業務用倉庫	×	×	×	×	×	倉庫業を営むもの
	駐車場（建築施設）	×	×	○	×	×	

※△は公共公益敷地内に設置する飲食サービス施設（風俗営業施設除く）のみを対象とする

※交流体験施設：農業体験、加工体験等の都市と農村の交流体験施設

※運動施設：トレーニングジム、運動フロア、プール等（厚生労働省の健康増進施設認定規程における運動健康増進施設またはこれに準ずる施設）

## (5) 森林及び緑地に関する事項

森林、緑地の保全	丹波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	丹波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

地区として目指すべき景観形成の目標像を定め、その実現に向けて景観形成の方針を次のように定める

景観形成の目標像	<p><b>a. 新しい市街地の拠点：「まちの顔」(シビックエリア)を創る</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・中心市街地に接する新しい市街地の顔（象徴）として市民が安心して集い交流できる緑豊かな景観形成を目指す。</li><li>① 丹波篠山市民センターを文化・交流拠点として付属のオープンスペースの活用や周辺の通りなどとの結びつきを強め散策機能の拡充と景観向上を図る。</li><li>② 兵庫医科大学ささやま医療センター等の医療関連施設を生かして市民の健康福祉の拠点として既存公園等とともに屋外との一体的修景を推進する。</li><li>③ 春日神社や青山稲荷神社等の社叢林と黒岡の桜並木等を結び、地域全体が公園の中に公共等の施設群が分布するような緑豊かな景観形成を推進する。</li></ul> <p><b>b. 快適な道づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・地区の街区を構成する道路を幹線道として円滑な自動車交通路とすると共に県の「ユニバーサル社会づくり推進地区」として段差のない歩道や街路樹、街路灯が整った安全で楽しく歩ける歩行路の充実を図る。</li><li>・黒岡川沿いや春日神社、市民センター等をネットワークする散策空間として案内標識や沿道の休息スペースの充実等により、安全に楽しく歩ける小径や通学路を形成する。</li></ul> <p><b>c. 周辺農地と調和した快適な市街地景観づくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・農業区域の農地や北に開ける田園農地と調和した景観形成を図る。</li></ul>
----------	--

景観形成の方針	<p>上記目標像の理解と協力を求めながら以下の取り組みを行う。</p> <p>① 静な住宅地景観の形成（住まいのエリア）</p> <p>既存の住宅地を中心に低層の町並みがそろった住宅地形成を図り、市街地近郊の閑静な住宅地景観を形成する。</p> <p>② 良好な田園景観の保全維持（保全継承エリア）</p> <p>まとまった農用地を保全し、用水路や耕作路の確保を通して市街地に近接しながらも田園景観が開ける良好な田園景観の維持、保全を図る。</p>
---------	--

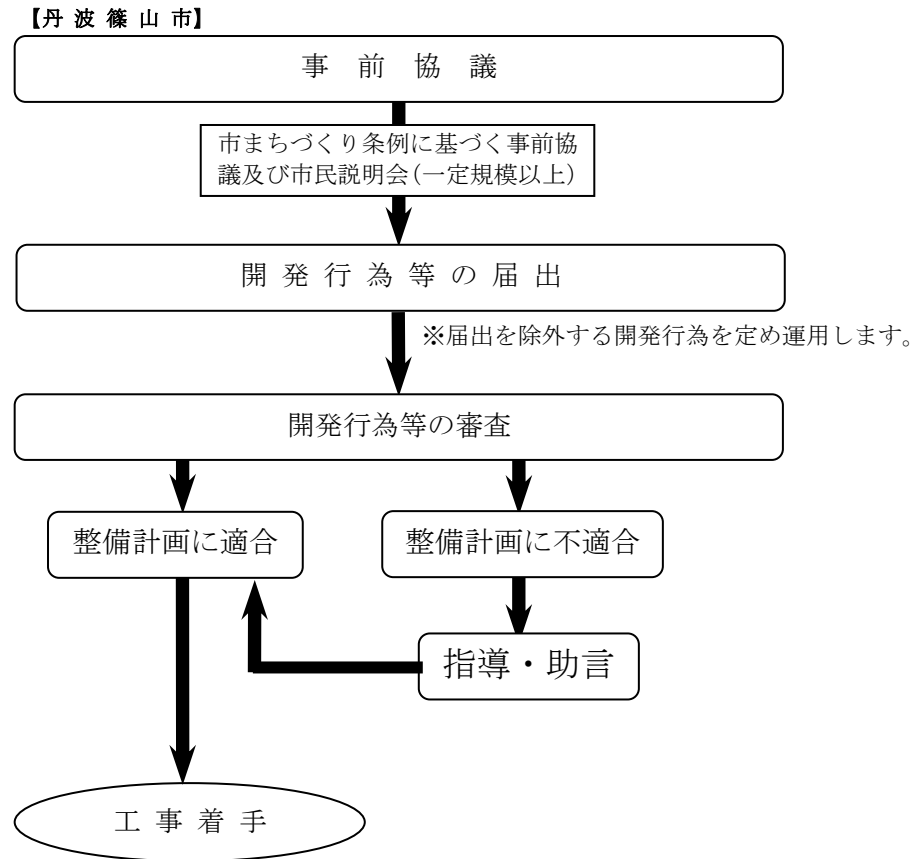
建築物等の位置形態・意匠色彩等	丹波篠山市景観計画に定める区域区分ごとの景観形成基準（建築物の基準）に適合させるものとする。
-----------------	--

## (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、丹波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場合、丹波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丹波篠山市まちづくり条例に基づく許可申請や丹波篠山市景観条例に基づく届出、その他関係法令の適用を受けます。

※市まちづくり条例に基づく一定規模以上は、以下の通り。

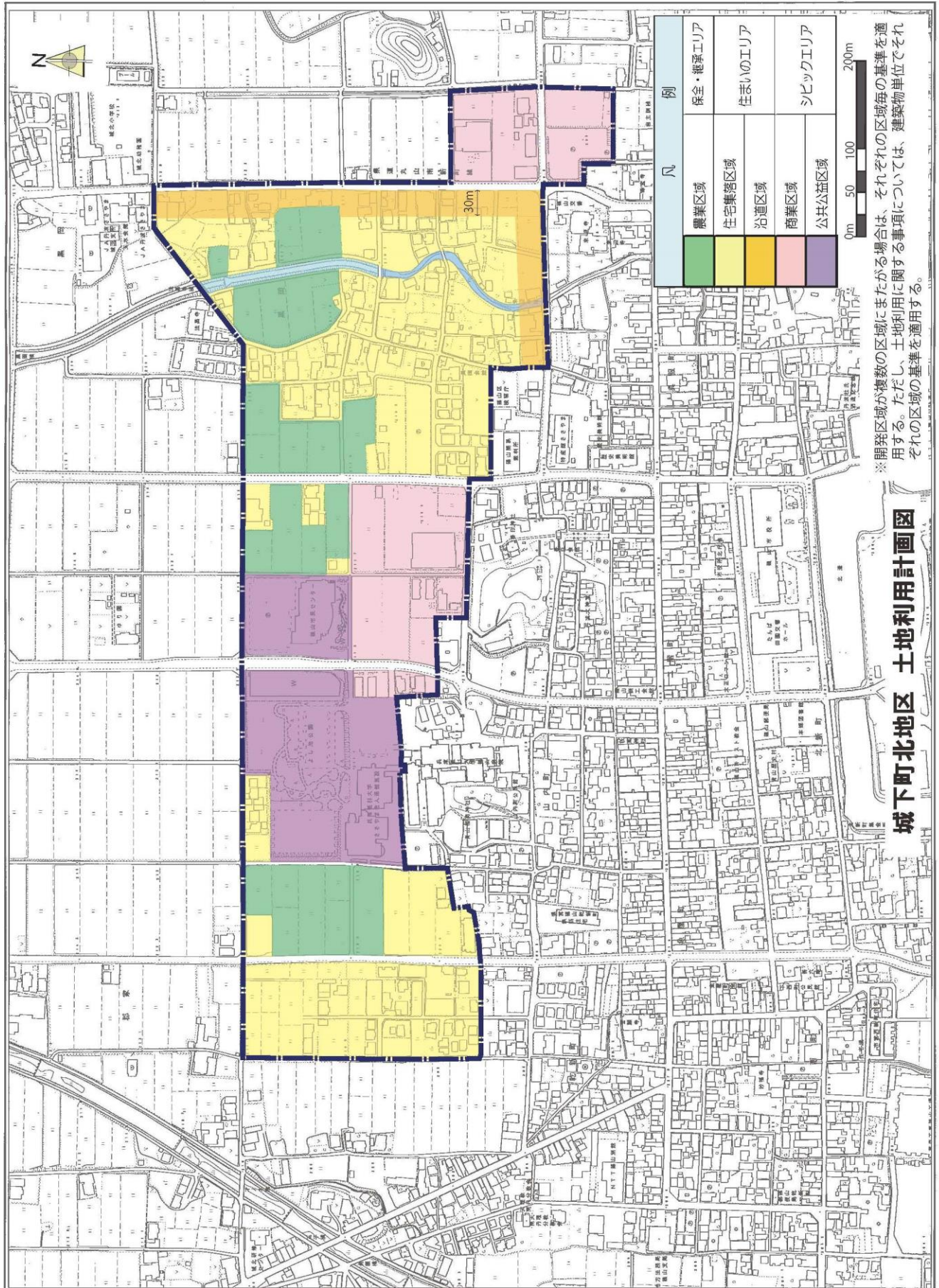
事前協議：建築物⇒高さ 10m 以上又は建築面積 300 m<sup>2</sup>以上、開発行為 500 m<sup>2</sup>以上

市民説明会：原則 3,000 m<sup>2</sup>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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 未満
	農林業用建築物		



凡 例	
農業区域	保安・継ぎエリア
住宅集落区域	住まいのエリア
沿道区域	シビックエリア
商業区域	
公共公益区域	

### 城下町北地区 土地利用計画図

※開発区域が複数の区域にまたがる場合は、それぞれの区域毎の基準を適用する。ただし、土地利用に関する事項については、建築物単位でそれぞれの区域の基準を適用する。