

# 計 画 書

## 東播都市計画地区計画の決定（高砂市決定）

都市計画明姫幹線南A地区地区計画を次のように決定する。

名 称	明姫幹線南A地区地区計画	
位 置	高砂市伊保 4 丁目、伊保東 2 丁目、竜山 1 丁目及び松陽 4 丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 9.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、高砂市中央部に位置する市街化調整区域の「明姫幹線南地区」の東端に位置している。東側は法華山谷川、南側は山陽新幹線、西側は県道伊保宝殿停車場線、北側は明姫幹線（国道 250 号）に面する交通利便に優れた地区である。</p> <p>近年、農地転用が進み、資材置き場や露天駐車場の増加により土地利用が混在している。</p> <p>上記の背景を踏まえ、本地区計画は、地区内の土地利用の整序を図り、街区環境の悪化に歯止めをかけることを目的とする。その上で、幹線道路沿道部においては幹線道路利用者の利便性の向上と地域産業の活性化を、沿道部の内部については緑豊かで農地と調和した良好な街区の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1 沿道利便商業地区及び沿道利便工業地区</p> <p>明姫幹線沿道及び県道伊保宝殿停車場線沿道の街区は、沿道サービスのための商業業務施設等の立地を可能とするとともに、地域産業の活性化に資する工場等の立地及び既存工場等の拡張等を可能とすることで、幹線道路沿道のポテンシャルを活かした活力ある良好な街区の形成を図る。</p> <p>2 農住環境保全地区</p> <p>市街化調整区域にふさわしい、農地と調和したゆとりある住宅の立地を可能とすることで、スプロールによる土地利用の混在やそれに伴う街区の環境悪化を食い止め、良好な街区の形成を図る。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>1 沿道利便商業地区</p> <p>幹線道路沿道のポテンシャルを活かした活力ある良好な街区の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>2 沿道利便工業地区</p> <p>市街化調整区域に適した地域産業の活性化に資する街区形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>3 農住環境保全地区</p> <p>土地利用の混在による街区環境の悪化を防止し、市街化調整区域に相応しいゆとりある良好な住宅地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度の制限を定める。</p>
--	------------	--

地区整備計画

地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり		
	地区整備計画の区域面積		約9.5ha		
	地区の区分	名称	沿道利便商業地区	沿道利便工業地区	農住環境保全地区
		面積	約 3.9 ha	約 0.6 ha	約 5.0 ha
	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(2)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(3)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)診療所、病院</p> <p>(6)公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</p> <p>(7)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(8)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9)展示場、集会場でその用途に供する床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(10)工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(2)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(3)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5)診療所、病院</p> <p>(6)公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</p> <p>(7)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(8)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9)展示場、集会場でその用途に供する床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(10)工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)一戸建ての住宅</p> <p>(2)一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3)自治活動の用に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(4)診療所</p> <p>(5)農機具等収納施設その他これに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する床面積の合計が90㎡以内のもの</p> <p>(6)前各号に附属するもの</p>	

	(と)項に該当するものを除く。 (11)農業を営む者の居住の用に供するもの (12)住宅(都市計画法施行令第36条第1項第3号ハに該当するもの) (13)前各号に附属するもの	(る)項に該当するものを除く。 (11)前各号に附属するもの	
建築物の容積率の最高限度	—	—	100%
建築物の建蔽率の最高限度	—	—	50%
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡かつ道路に3m以上接していなければならない。	500㎡かつ道路に3m以上接していなければならない。	300㎡かつ道路に3m以上接していなければならない。
	ただし、本地区計画の規定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。		
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(建築物に附属する門若しくは塀を除く。)から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、上記の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが3m以下である場合	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(建築物に附属する門若しくは塀を除く。)から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、上記の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが3m以下である場合	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(建築物に附属する門若しくは塀を除く。)から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、上記の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが3m以下である場合
	ただし、本地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物又は建築物の部分に対しては、この規定は適用しない。		
建築物の高さの最高限度	15m	15m	10m
	ただし、本地区計画の規定の告示の際、現に存する建築物がこの規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物又は建築物の		

		部分に対しては、この規定は適用しない。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁および屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系（赤系）、YR系（橙系）は彩度6以下、Y系（黄系）は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。（ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除く。）	建築物の外壁および屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系（赤系）、YR系（橙系）は彩度6以下、Y系（黄系）は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。（ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除く。）	建築物の外壁および屋根の色彩の彩度は、マンセル値によりR系（赤系）、YR系（橙系）は彩度6以下、Y系（黄系）は彩度4以下、その他の色相は彩度2以下とする。（ただし、自然素材を用いたものや無彩色は除く。）
	建築物の緑化率の最低限度	—	—	空地面積（敷地面積から建築面積を除いた部分の面積をいう。）の40%とする。ただし、この地区計画の決定告示の際現に存するものについては、この限りでない。

## 理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区は、高砂市中央部に位置し、東側は法華山谷川、南側は山陽新幹線、西側は県道伊保宝殿停車場線、北側は明姫幹線（国道 250 号）に面し、交通利便に優れた地区である。

近年、農地転用が進み、資材置き場や露天駐車場が増加している。それに伴い、地区内の通過交通が増加しているため、排気や騒音等の課題が見られる。本市は住宅需要が高いことから、市街化調整区域の特徴を侵害しない程度の小規模な開発が可能になれば、上記の土地利用を抑えることで、こうした課題の解消に繋がる可能性があると考えられる。

上記の背景を踏まえ、本地区計画は、地区内の土地利用の整序を図り、街区環境の悪化に歯止めをかけることを目的とする。その上で、幹線道路沿道部においては幹線道路利用者の利便性の向上と地域産業の活性化を、沿道部の内部については緑豊かで農地と調和した良好な街区の形成を目標とする。