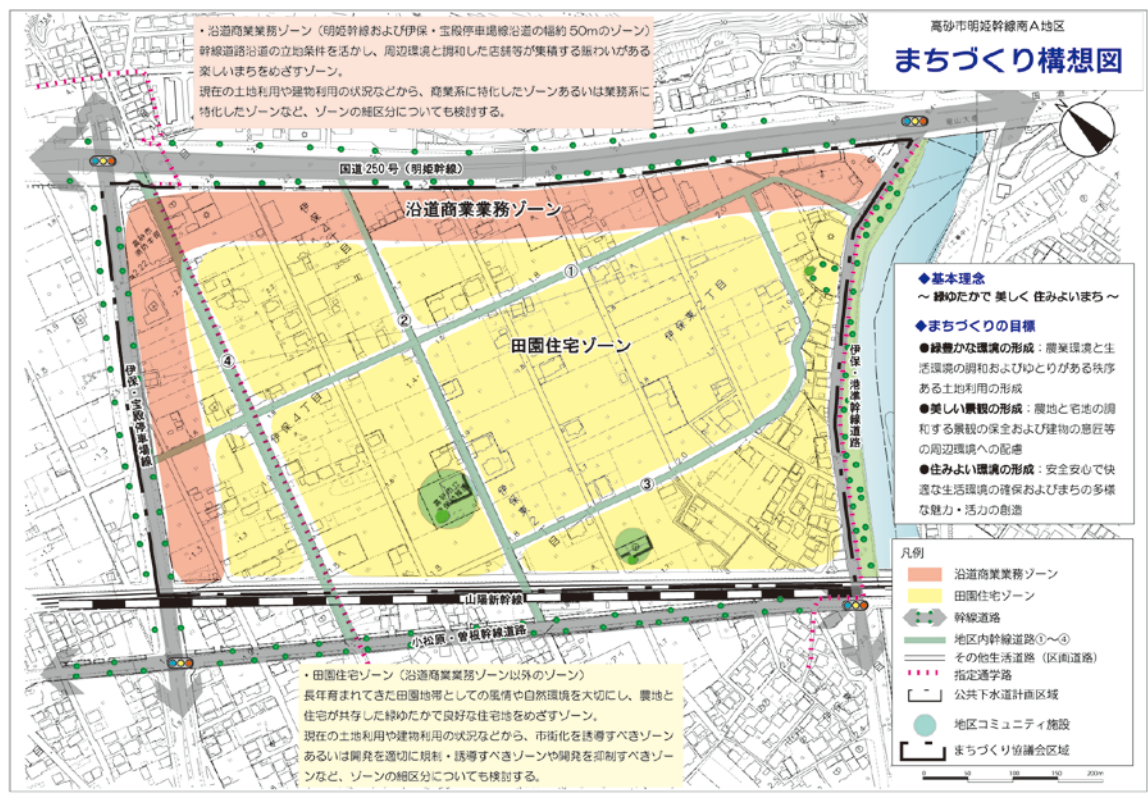


明姫幹線 南A まちづくり計画 (地元案)

まちづくり計画とは、まちづくり構想を実現するための**具体的な手立てを地域住民等が自ら考えたもので**、「まちづくり計画案」をつくって市長に提案すると、市では計画案に配慮しその実現に向けて協力しますので、地区の望むまちづくりの姿が具体化しやすくなります。(まちづくり推進条例第18条及び第19条で規定)

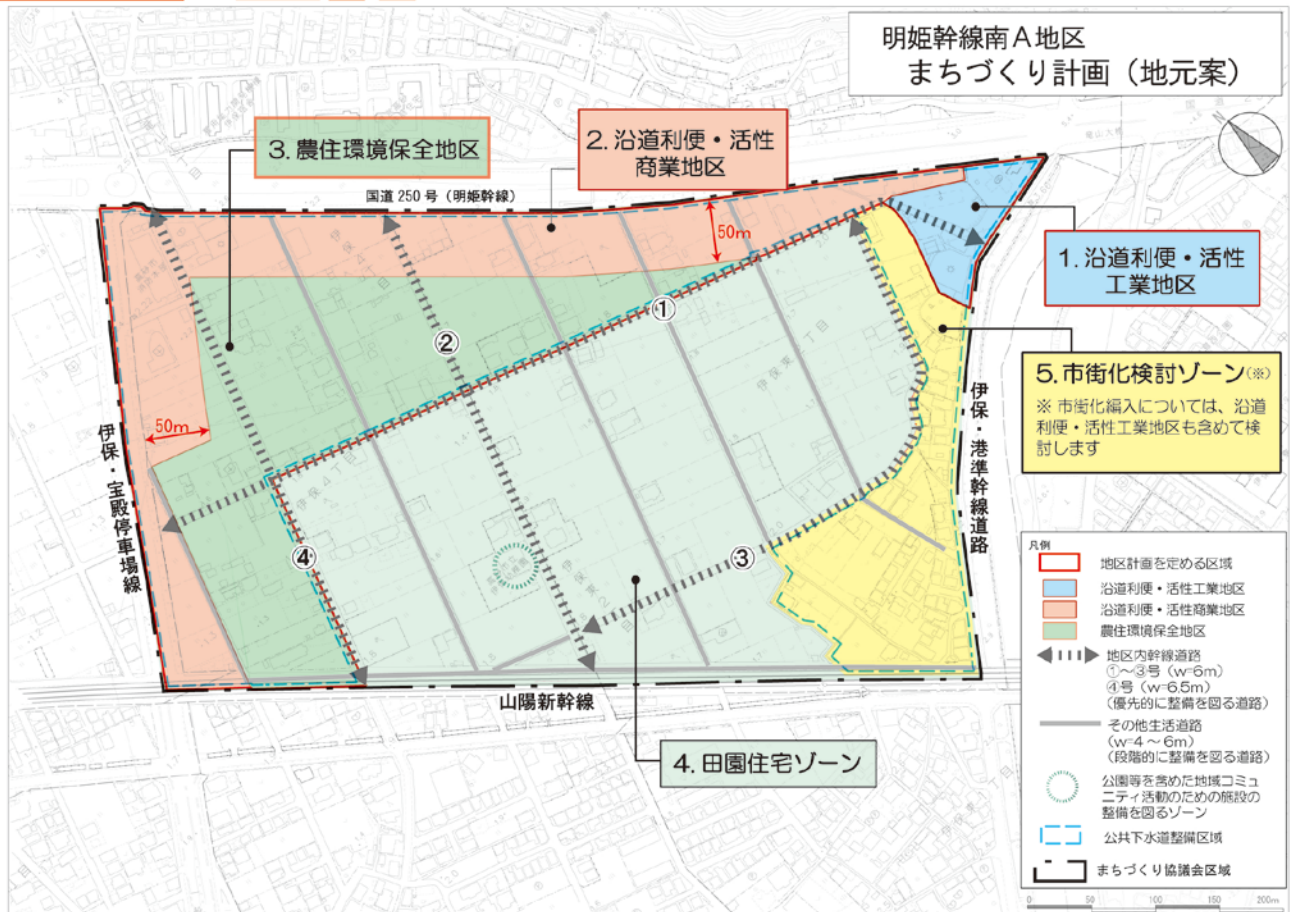
まちづくり構想は、今後のまちづくりの基本となるべき将来像であるとともに、地区の特性を活かして**安全で安心できるまちを実現するために**10年程度を目標とする「まちづくり計画」の骨格となるものです。



明姫幹線南A地区まちづくり協議会

1

まちづくり計画の区域



◆地区計画を定める区域について

地区計画の 目標

地区計画の策定により適正かつ合理的な土地利用を図り、明姫幹線等の幹線道路沿道の立地条件を活かした市街地を形成するとともに、市街化調整区域の特性を活かした農地と住宅が共存した緑ゆたかで良好な生活空間を形成することを目標とする。

1. 沿道利便・活性工業地区

沿道環境の改善、維持および育成を図るための工場などが立地できるものとするが、環境悪化の大きい工場は建てられない。

明姫幹線等の幹線道路沿道の立地条件を活かした市街地を形成するため、地域産業の活性化のための工場などが立地できることで、ゆとりと活力のあるまちづくりをすすめる。

2. 沿道利便・活性商業地区

沿道環境の改善、維持および育成を図るための沿道サービス施設などが立地できる。

明姫幹線等の幹線道路沿道の立地条件を活かした市街地を形成するため、沿道サービスのための商業・業務施設などが立地できることで、魅力的でゆとりと賑わいのあるまちづくりをすすめる。

3. 農住環境保全地区

農地と調和したゆとりのある低層の一戸建て専用住宅などが立地できるものとする。
また、生活利便に配慮するため小規模な店舗・事務所をかねた住宅なども立地できる。

市街化調整区域の特性を活かした農地と住宅が共存した緑ゆたかで良好な生活空間を形成するため、資材置き場等の立地による環境の悪化を食い止めるとともに、農地と調和したゆとりがあり、魅力的で緑豊かなまちづくりをすすめる。

2

地区整備計画

地区計画を定める区域において、
建物を建てる際のルールです。

1. 沿道利便・活性工業地区

・建築物の用途

沿道環境の改善、維持および育成を図るための工場

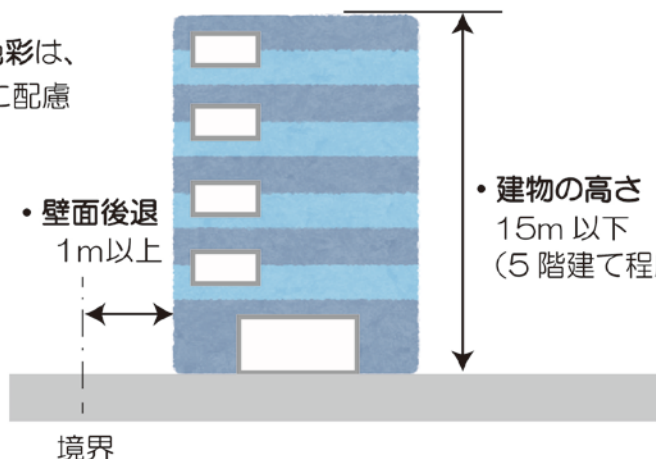
(環境悪化の大きい工場は不可)

また、専用住宅や共同住宅および兼用住宅などは立地できないものとする。
ただし、地区計画決定以前に既に建っている建物などは除外される。

・建築物の外壁および屋根の色彩は、
原色を避け周辺環境との調和に配慮する。

- ・建ぺい率 60% 以下
- ・容積率 200% 以下
- ・敷地面積 500 m²以上
(約 150 坪以上)
かつ道路に 3m 以上接道

・壁面後退
1m 以上



・建物の高さ
15m 以下
(5 階建て程度まで)

3. 農住環境保全地区

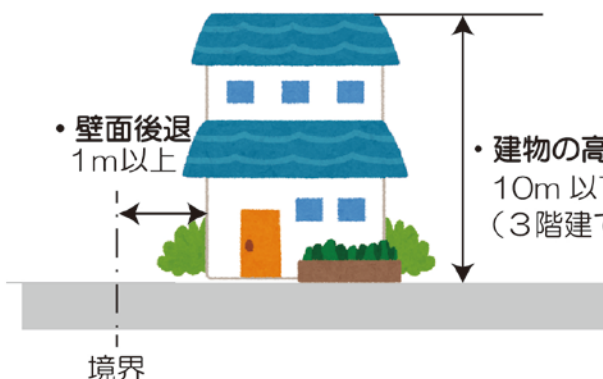
・建築物の用途

農地と調和したゆとりのある低層の一戸建て専用住宅

生活利便に配慮するため小規模な店舗・事務所をかねた住宅

- ・建ぺい率 50% 以下
- ・容積率 100% 以下
- ・敷地面積 300 m²以上
(約 90 坪以上)
かつ道路に 3m 以上接道

・壁面後退
1m 以上



・建物の高さ
10m 以下
(3 階建て程度まで)

・建築物の外壁および屋根の色彩は、
原色を避け周辺環境との調和に配慮する。

・緑化率の最低限度 空地面積の 40%

3

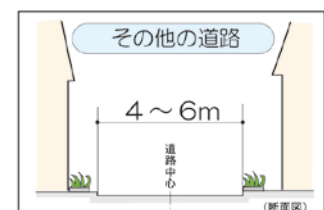
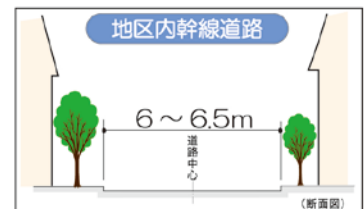
公共基盤施設の整備計画



道路整備

- ・ A 地区内にある道路全てを整備の対象とする。
- ・ 地区内幹線道路①～④ 4 路線を「優先的に整備を図る道路」とする。
- ・ その他の生活道路は、段階的に整備を図ることとする。

※なお、下水道の整備や雨水の排水計画等により、整備順位が変更する場合がある。



公共下水道整備

- ・ 市街化区域への編入を検討する区域 と、市街化調整区域のままで地区計画を検討する区域 を整備対象とする。

公園

- ・ 伊保幼稚園の用途廃止がされ、市に活用方法がない場合は、土地利用の方針として、当該敷地を「公園等を含めた地域コミュニティ活動のための施設の整備を図るゾーン」に位置付ける。

4

その他の区域

4. 田園住宅ゾーン

(中・長期的に農住環境保全型の地区計画を検討するゾーン)

●なぜ、今回の地区計画区域に入れることができないのですか？

明姫幹線南地区は高砂市の中央部にありながら、都市計画で市街化調整区域となっています。市街化調整区域とは市街化を抑制する区域です。

人口減少から市街化区域においても空き屋が急増しています。そのなかで、兵庫県等と協議を重ねましたが、A地区全体を一度に地区計画区域とすることは困難な状況であるため、まず沿道部分から地区計画策定を目指します。

●将来的には？

今回地区計画を策定することで市街化が進めば、市としても県に対して、全体が地区計画区域になるよう協議をしていきたいと考えています。

●市街化の進み方と農業の今後は？

地区計画が策定されても急激に環境が変わるとは考えられません。現在の農業等が今後も続けていけるよう、農業環境とゆとりある緑豊かな郊外型住宅地としての良好な居住環境の共存をめざしています。

5. 市街化検討ゾーン

(住民等の意向を確認しつつ市街化区域への編入を検討するゾーン)

- ・ 今後、様々な機会に住民や地権者のみなさんのご意見・ご意向をお聞きしながら、市街化区域への編入について検討していきます。
- ・ 市街化編入については、沿道利便・活性工業地区も含めて検討します。

5

A地区のまちづくり協定

まちづくり協定とは、地区の方々に約束する地区内の建物や敷地に関するルールで、市長の認定を受けたものです。

地区計画のように法律に基づくものではありませんが、その分柔軟できめ細やかなルールを定めることができます。

「A地区のまちづくり協定」は、これまでの「明姫幹線南地区まちづくり協定」を基本としつつ、地区計画等の新たなルールを上乗せしていきます。

	田園住宅ゾーン	市街化検討ゾーン	地区計画区域		
			沿道利便・活性 工業地区	沿道利便・活性 商業地区	農住環境 保全地区
1. 建築物の用途	用途は、市街化調整区域において建築可能なもの 建ぺい率は 50%以下 高さの最高限度は 10m 外壁後退は 1m以上 それ以外は法令通り	同左 ※市街化区域編入になれば、全て法令通り	地区計画で定める通り		
2. 建ぺい率					
3. 容積率					
4. 敷地面積					
5. 建築物の高さ					
6. 建築物の外壁等の位置					
7. 建築物等の色彩	建築物等の色彩は、周辺環境との調和に努める				
8. 道路等に面する垣、柵等の構造	道路に面して垣柵等を設置する場合は原則として生け垣等とする				
9. 道路の隅切り	道路交差箇所では斜辺長さ5m隅切り				
10. 太陽光発電	産業用（非住宅用）太陽光発電設置の場合は近隣住民に周知し、周辺環境や景観との調和に努める				
11. 緑化	敷地内の緑化に努める				
12. 駐車場の舗装	・透水性舗装または側溝及び浸透枳等設置により、敷地外への雨水流出抑制に努める				
13. 土地利用の制限	・資材置場等を新規に設置してはならない				
14. 工場、資材置場等の出入口や騒音等の防止基準	・工場、資材置場等にあつては、荷さばき等に必要な空間は敷地内に確保する ・騒音、振動、臭気、煤塵等を発生させる施設については、それらを防止する設備を設置 他				
15. 車の通行基準	・大型車両及び大型バスは、通学時間帯および夜間の通行は極力避ける 他				
16. 営業時間等の基準	・店舗、飲食店等の営業時間は原則として午前7時から午後11時 まで				
17. 営農・居住環境の保全	・近隣居住者等は農作業が円滑に行われるよう理解し、協力するよう努める				
18. 道路汚損に対する責任	・道路等を汚損した場合は、原因者の責任において、清掃・修復する				
19. 屋外広告物の基準	・兵庫県屋外広告物条例を遵守 他				
20. 快適なくらしに対する努力義務	・ゴミのポイ捨て禁止、ゴミの出し方を守る、ペットのフン始末などの遵守、自主的に清掃、緑化活動等に努める				
●協定の有効期間	10 年				