明姫幹線南A地区まちづくり協定書

明姫幹線南Ａ地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、平成30年6月24日に総会で決定した明姫幹線南A地区まちづくり計画の実現に向けたまちづくりを推進するため、明姫幹線南A地区まちづくり協議会規約第5条に規定する協議会会員が守るべきルールとしてこの協定を定める。

（名称）

第１条　この協定は、「明姫幹線南Ａ地区まちづくり協定」（以下「協定」という。）と称する。

（地区の位置及び区域）

第２条　この協定の対象となる地区の位置は次のとおりとし、その区域は別図１のとおりとする。

伊保東２丁目、伊保４丁目

（まちづくりの目標）

第３条　市域の中心部にふさわしい、「緑ゆたかで美しく住みよいまち」を創ることを目標とする。

（土地利用の方針）

第４条　土地利用の方針は、別図２の「まちづくり計画」に示すゾーン区分に基づき、次のとおりとする。

① 沿道利便・活性ゾーン

沿道環境の改善、維持及び育成を図るための工場や沿道サービス施設などが立地できる条件を活かした市街地を形成する。

② 農住環境保全ゾーン

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緑ゆたかで良好な生活空間を形成する。

③ 田園住宅ゾーンおよび④市街化検討ゾーン（①、②以外のゾーン）

長年育まれてきた田園地帯としての風情や自然環境を大切にし、農地と住宅が共存した緑豊かで良好な住宅地を目指す。

（建築物等の制限）

第５条　前条の③田園住宅ゾーンおよび④市街化検討ゾーンにおいて新たに建築物の建築などを行う場合、以下の各項の基準を遵守しなければならない。ただし、本協定の締結前に法令等に適合して建てられた既存建築物の敷地において、従前の延べ床面積を超えない範囲で行う改築、修繕についてはこの限りでない。

２　建ぺい率の最高限度は、50%とする。

３　建築物の高さの最高限度は、10mとする。

４　敷地境界線からの外壁等の後退距離は、１m以上とする。

５　建築物等の色彩等は、周辺環境と調和するよう努める。

６　道路（道路に隣接する水路を含む）に面して垣柵等を設置する場合は原則として生垣とする。

但し、やむを得ずブロック塀、コンクリート塀、金網フェンス、その他これらに類する施設を設置する場合は、道路に面する側に植栽帯の設置又は垂直緑化を施すように努める。

７　壁、門、塀、その他これらに類する施設の位置について、道路の交差する箇所においては、安全確保のため、隅切り（二等辺三角形の形状）の斜辺の長さが５ｍとなる線の内側に後退するものとする。

８　ソーラーパネルを設置する場合は、近隣住民に周知するとともに、周辺環境や景観との調和に努める。

９　農地と宅地が共存した緑豊かな環境や景観を確保するため、敷地内の緑化に努める。

（土地利用等の制限）

第６条　第２条に定める区域において、土地の区画形質の変更などを行う場合、以下の各項の基準を遵守しなければならない。

２　駐車場の舗装を透水性にするか、側溝及び浸透桝等を設置し、敷地外への雨水流出抑制に努める。

３　資材置場、廃材・廃車置場、物資の積み替え所（以下「資材置場等」という。）、その他日常生活に著しく不快感をあたえるものの用地として新規に利用してはならない。また、青少年の健全な育成に支障がある設備等を有する用地として利用してはならない。

４　工場、資材置場等にあっては、荷さばき等に必要な空間は敷地内に確保するものとする。また、設備の更新、建て替えを行う場合は、その敷地の外周幅1.0m以上を緩衝緑地とし、緑化を図るように努める。

５　居住環境にそぐわない騒音、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するものとし、騒音、振動、臭気、煤塵については騒音規制法等環境法令を遵守し、大部分の近隣住民が日常生活において不快に感じたり、トラブルが生じたりしないように近隣住民に周知し、理解を得るよう努める。

（周辺環境への配慮等のルール）

第７条　第２条に定める区域においては、良好な住環境の確保と美しいまちの形成等を図るため、以下の第８条から第14条に定めた周辺環境への配慮等のルールを遵守するよう努めなければならない。

（車の通行基準）

第８条　沿道利便・活性ゾーン以外の地区内の各道路において良好な居住環境を守るため、５トン以上のトラック、トレーラー、その他これらに類する車両及び大型バスは、通学時間帯（朝7:30～8:30、夕刻4:00～5:00）および夜間（夜10:00～翌朝7:00）の通行は極力避けるものとする。やむを得ない場合は、最短ルートを通り、かつ徐行するものとする。

２　また、学校への通学路においては一般車両も通学時間帯の通行を極力避けるものとする。但し、消防自動車、引っ越しトラック、団体旅行用大型バス等の運行など緊急的・一時的なものについてはこの限りでない。

（営業時間等の基準）

第９条　物品の販売を行う店舗、及び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 までとし、その他の営業時間については、必要に応じ近隣住民や協議会と調整する。

（営農・居住環境の保全）

第10条　農と住の共存を図るため、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。また、営農者は農薬散布・作業車の駐車等にあたっては近隣居住者の安全性・利便性に配慮する。

（道路汚損に対する責任）

第11条　営業又は通行により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。

（屋外広告物の基準）

第12条　屋外広告物については兵庫県屋外広告物条例を遵守しなければならない。さらに青少年の健全な育成に影響のある内容の広告物は一切認めない。

（快適なくらしに対する努力義務）

第13条　日常生活を快適に過ごせるようゴミのポイ捨てをしないこと、ゴミの出し方を守ること、ペットのフンを始末することなどを遵守するとともに、自主的に清掃、緑化活動等に努める。

（協定による届出）

第14条　以下に定めた行為を行おうとする者は、あらかじめ、その旨を市長に届け出なければならない。この場合において、当該行為を行おうとする者は、当該届出をする前に、当該行為の内容について、当該協議会と事前に協議しなければならない。

（１）建築物等（ソーラーパネルを含む）の新築、増築、改築、移転

（２）建築物等の大規模な修繕又は大規模な模様替え

（３）建築物等の外観の過半にわたる色彩又は意匠の変更

（４）土地の区画形質の変更（農地転用を含む）

（協定の有効期間）

第15条　この協定の有効期間は、高砂市まちづくり推進条例（以下「条例」という。）第20条に規定する市長が認定した日から起算して10年とする。

（協定の変更及び廃止の手続）

第16条　協議会は、協定を変更しようとするときは、会員の多数の支持を得て決し、総会で報告する。

２　協定の変更は条例第23条に規定する市長が認定した日をもって適用する。

３　協議会は、協定を廃止しようとするときは、会員の意向を十分に聞いて総会で決する。

４　協定の廃止は、条例第26条に規定する市長の承認した日をもって適用する。

（補則）

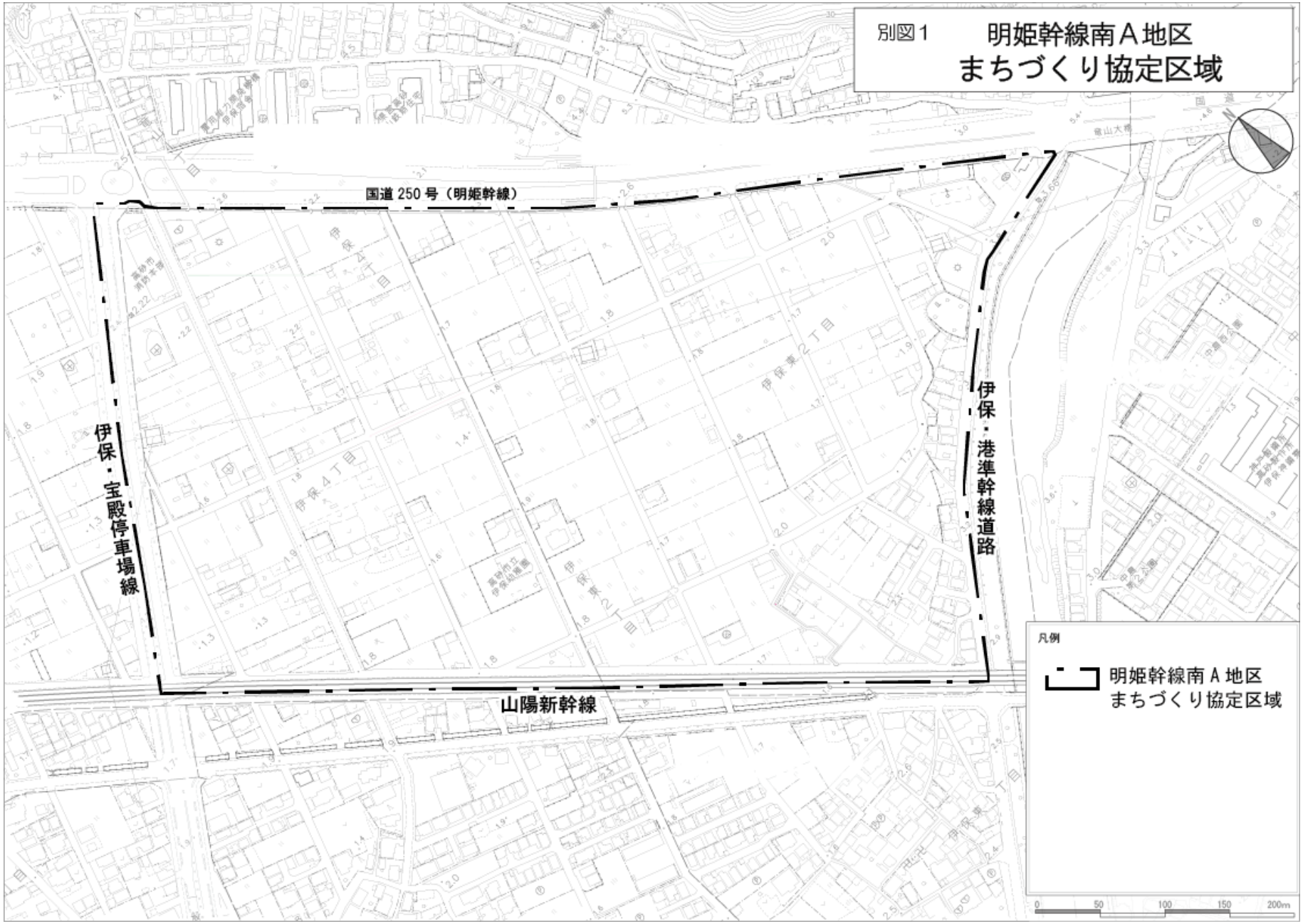
第17条　この協定の運用にあたり、要領を別に定める。

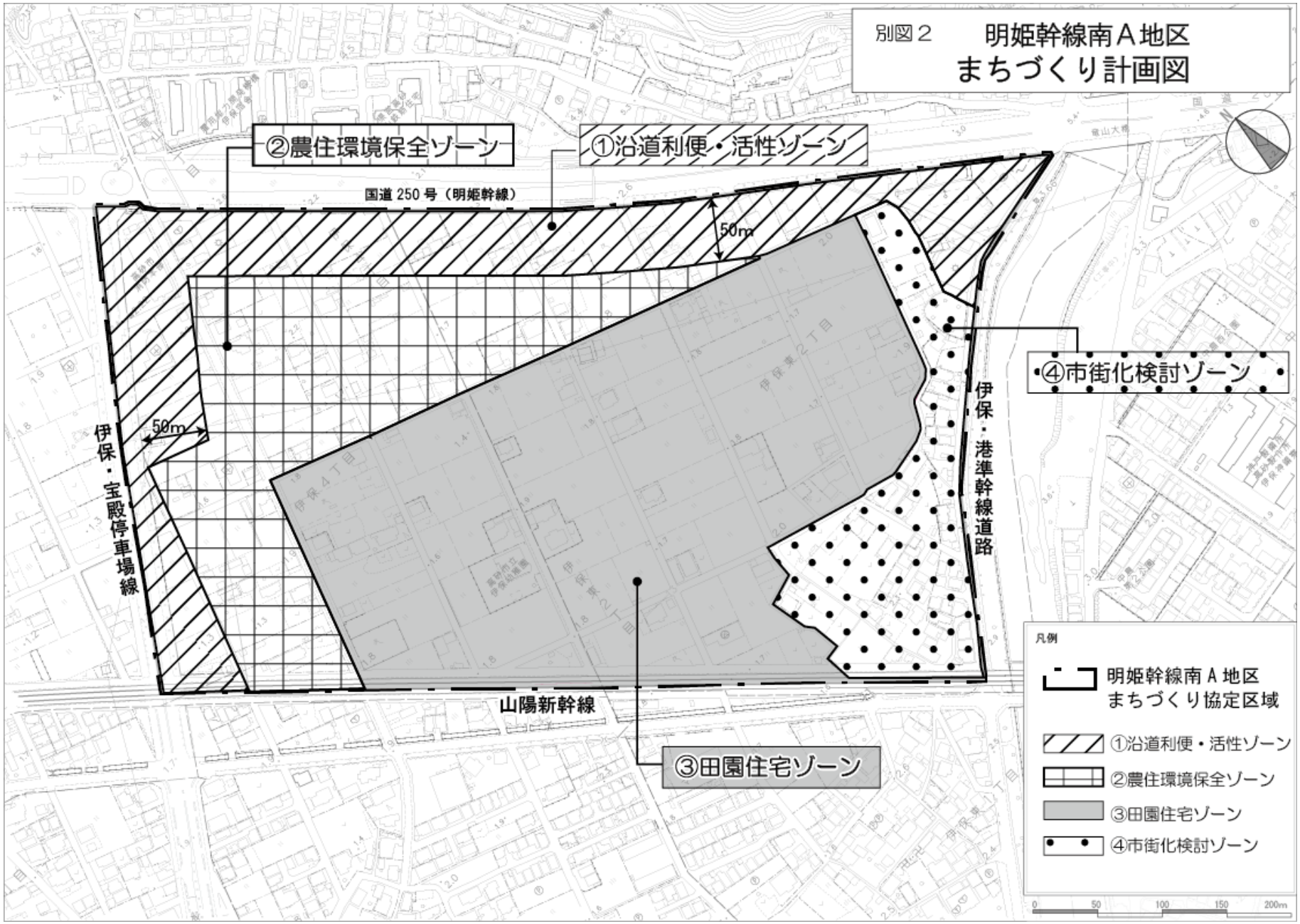
２　④市街化検討ゾーンが市街化区域に編入された時点で、第５条の規定は適用されないこととし、法令通りの建築物等の制限となるものとする。

（施行期日）

１　この協定は、平成３０年８月７日から施行する。

（以上）


別図１　明姫幹線南Ａ地区
まちづくり協定区域
国道 250 号（明姫幹線）
伊保・宝殿停車場線
伊保・港準幹線道路
山陽新幹線
伊保４丁目
伊保３丁目
伊保２丁目
伊保１丁目
凡例
明姫幹線南 A 地区
まちづくり協定区域
0
50
100
150
200m


別図２　明姫幹線南Ａ地区
まちづくり計画図
②農住環境保全ゾーン
①沿道利便・活性ゾーン
国道 250 号（明姫幹線）
50m
50m
伊保・宝殿停車場線
伊保・港準幹線道路
④市街化検討ゾーン
山陽新幹線
③田園住宅ゾーン
凡例
明姫幹線南Ａ地区
まちづくり協定区域
①沿道利便・活性ゾーン
②農住環境保全ゾーン
③田園住宅ゾーン
④市街化検討ゾーン
0
50
100
150
200m