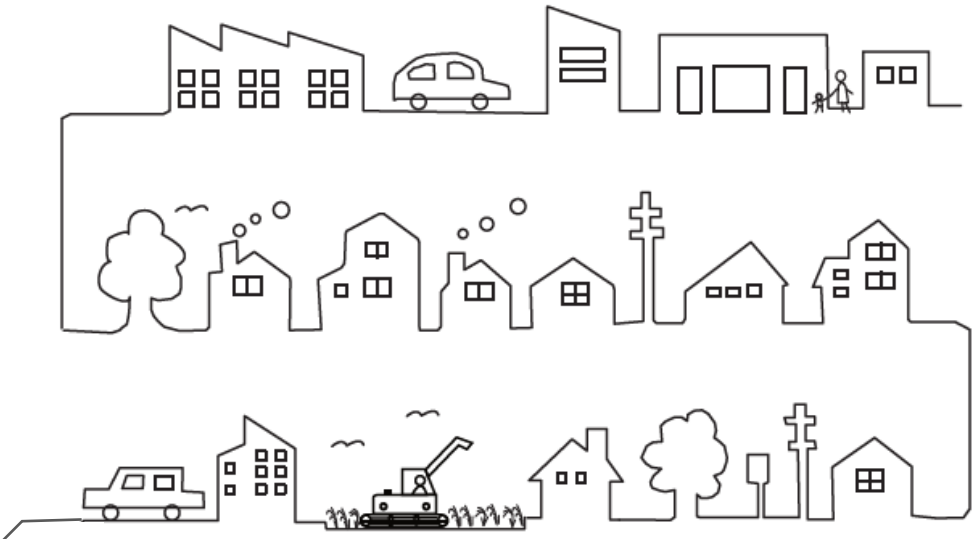
高 砂 市
明姫幹線南 A 地区の
まちづくり協定と地区計画



目　次

はじめに
明姫幹線南 A 地区のまちづくり …… P1

まちづくり協定
明姫幹線南 A 地区のまちづくり協定 …… P2
まちづくり協定のあらまし …… P3
まちづくり協定の届出 …… P4

地区計画
明姫幹線南 A 地区の地区計画 …… P5
地区整備計画のあらまし …… P6
地区計画の届出 …… P7

令和３年４月

明姫幹線南 A 地区まちづくり協議会

明姫幹線南Ａ地区のまちづくり

明姫幹線南地区は、市街化調整区域になっています。もともとは田園地帯でしたが、徐々に資材置場や露天駐車場への農地転用が進んでいます。また、店舗や工場、農家用住宅も多く建設され、土地利用の混乱が目立つようになり、さらに土地を自由に活用したいという意見も多く聞かれるようになったことから、まちづくり活動を進めてきました。

その結果、平成 30 年 6 月に本協議会で「明姫幹線南 A 地区まちづくり計画」をまとめ、市長に提案し、8 月には高砂市まちづくり推進条例に基づく協定として**「明姫幹線南 A 地区まちづくり協定」**が認定されました。

さらに、令和元年 9 月には高砂市長が**「明姫幹線南 A 地区　地区計画」**を都市計画決定しました。

これまでの活動

平成１３年	５月	「明姫幹線南地区まちづくり協議会」が設立
平成１５年	８月	「まちづくり協定」を高砂市とまちづくり協議会とで締結
平成２８年	７月	A 地区に絞った活動を進めるため、準備会を発足
	９月	「明姫幹線南 A 地区まちづくり協議会」が設立
	１１月	まちづくり推進委員会において「まちづくり団体」として認定
平成３０年	６月	A 地区まちづくり協議会総会において、まちづくり計画案を提案・議決 高砂市長にまちづくり計画案を提案
	８月	「明姫幹線南 A 地区まちづくり協定」が高砂市まちづくり推進条例に基づく協定として認定
令和　元年	９月	「明姫幹線南 A 地区　地区計画」が決定
令和　３年	３月	「明姫幹線南 A 地区　地区計画」の変更 市街化検討ゾーン及び沿道利便・活性ゾーンの一部が市街化区域に編入

まちづくり協定 とは

地区の方々で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。

まちづくり協定の区域内で建築行為等を行う場合、市長に届出が必要となり、市はまちづくり団体とともにまちづくり協定に関し指導を行います。

地 区 計 画 とは

都市計画法で定められた土地や建物に関するルールです。

地区計画が定められた区域内で建築行為を行う場合には、届出が必要です。

明姫幹線南Ａ地区のまちづくり協定

名　称　明姫幹線南Ａ地区まちづくり協定

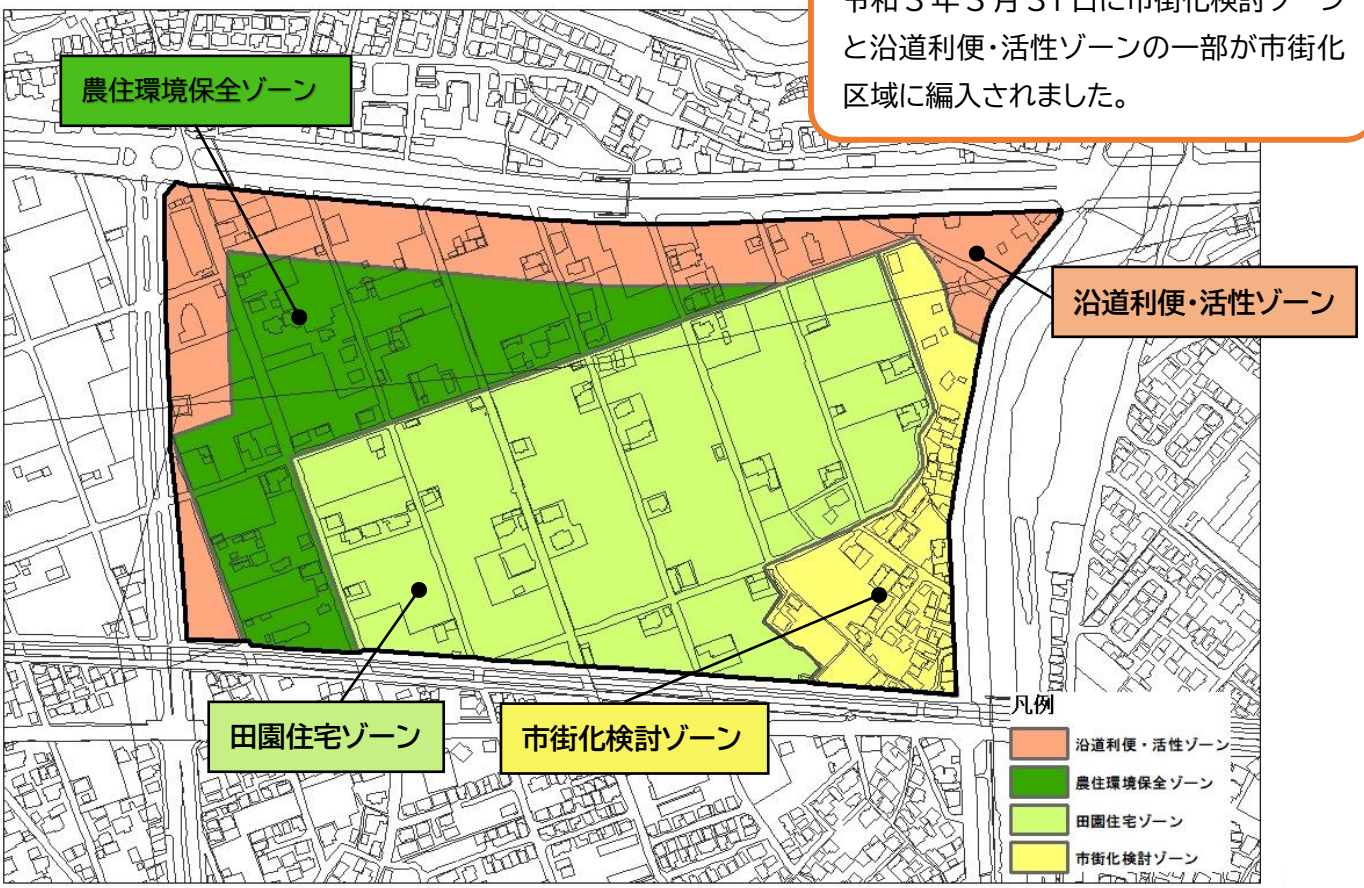
位　置　高砂市伊保４丁目、伊保東２丁目

まちづくりの目標

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。

まちづくり協定区域図

令和３年３月31日に市街化検討ゾーンと沿道利便・活性ゾーンの一部が市街化区域に編入されました。



まちづくり協定による建築物等の制限（まちづくり協定第５条より）

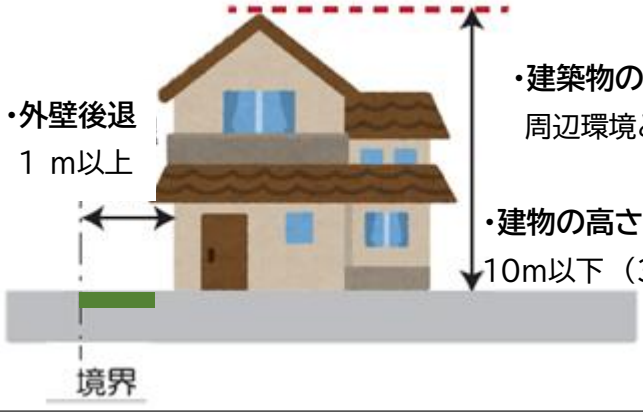
田園住宅ゾーン　のみ

※　沿道利便・活性ゾーン及び農住環境保全ゾーンは、地区計画による建築物等の制限が適用されます。

・建築物の用途
市街化調整区域において建築可能なもの

・建ぺい率　50%以下

・敷地内の緑化に努める



・建築物の外壁や屋根の色彩
周辺環境との調和に配慮する

まちづくり協定のあらまし

田園住宅ゾーン のみ

（第5条　建築物等の制限より）

道路に面して垣柵等を設置する場合は原則として生垣としましょう。やむを得ずブロック塀や金網フェンス等を設置する場合は、植栽帯の設置等に努めましょう。



植栽イメージ

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ましょう。



道路の交差する箇所においては、安全確保のため、壁、門、塀等は、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させてください。

隅切りイメージ



（第6条　土地利用の制限より）

資材置場、廃材・廃車置場、物資の積み替え所、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。





（第8条　車の通行基準より）

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、トレーラー等や大型バスは、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）の通行は極力避けてください。



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てください。

（第10条　営農・居住環境の保全より）

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、協力するよう努めましょう。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・利便性に配慮しましょう。



（第13条　快適なくらしに対する努力義務より）

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、緑化活動等に努めましょう。



※ 詳しくは別紙「明姫幹線南 A 地区まちづくり協定」をご覧ください。

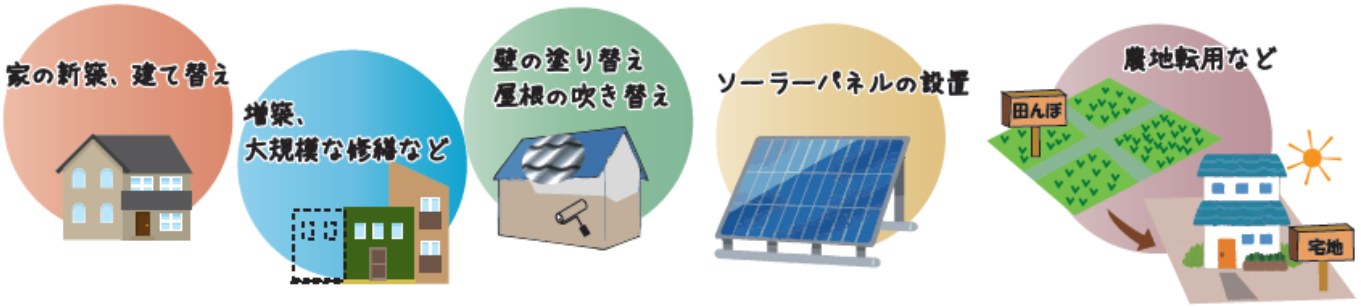
まちづくり協定の届出

２ページのまちづくり協定の区域内で建築行為等※を行う場合、まちづくり協議会に相談の上、市長に届出が必要となります。

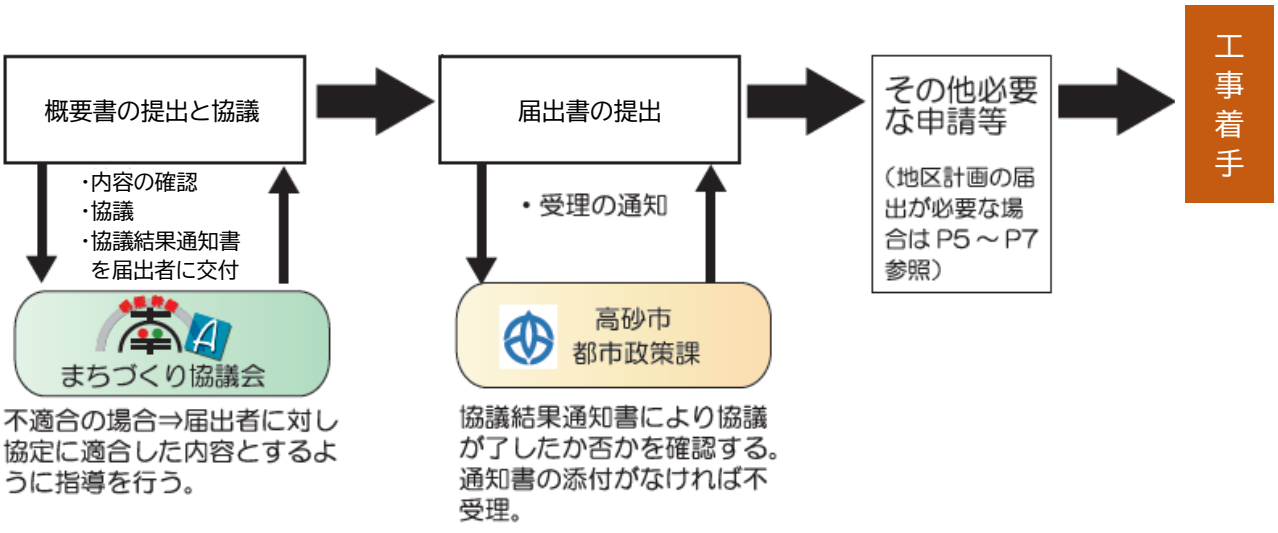
市は、まちづくり協議会とともにまちづくり協定に関し指導を行います。

※ 建築行為等とは

（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）



■まちづくり協定の届出の流れ



ご相談・お問い合わせは

明姫幹線南A地区まちづくり協議会

高砂市都市創造部都市政策課　（079）443-9033

明姫幹線南A地区の地区計画

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 丁目及び松陽 4 丁目の各一部

面　積　約 8.9ha

地区計画の目標

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し、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。

土地利用の方針

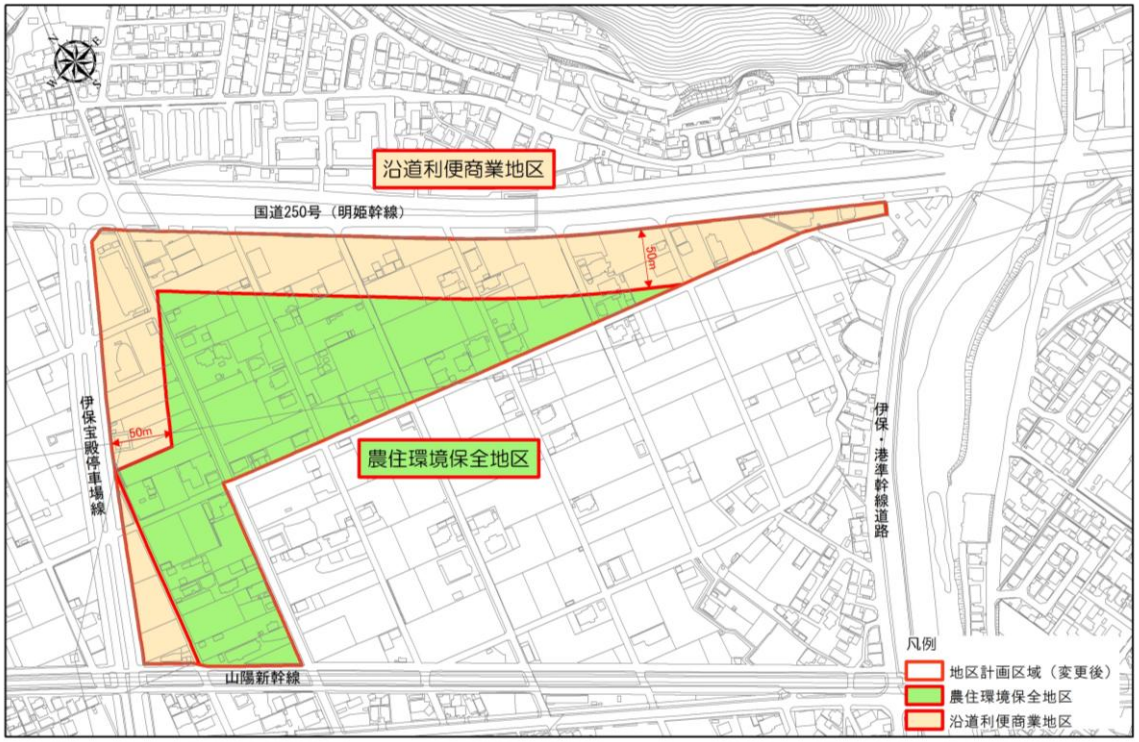
○沿道利便商業地区

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し、幹線道路沿い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。

○農住環境保全地区

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。

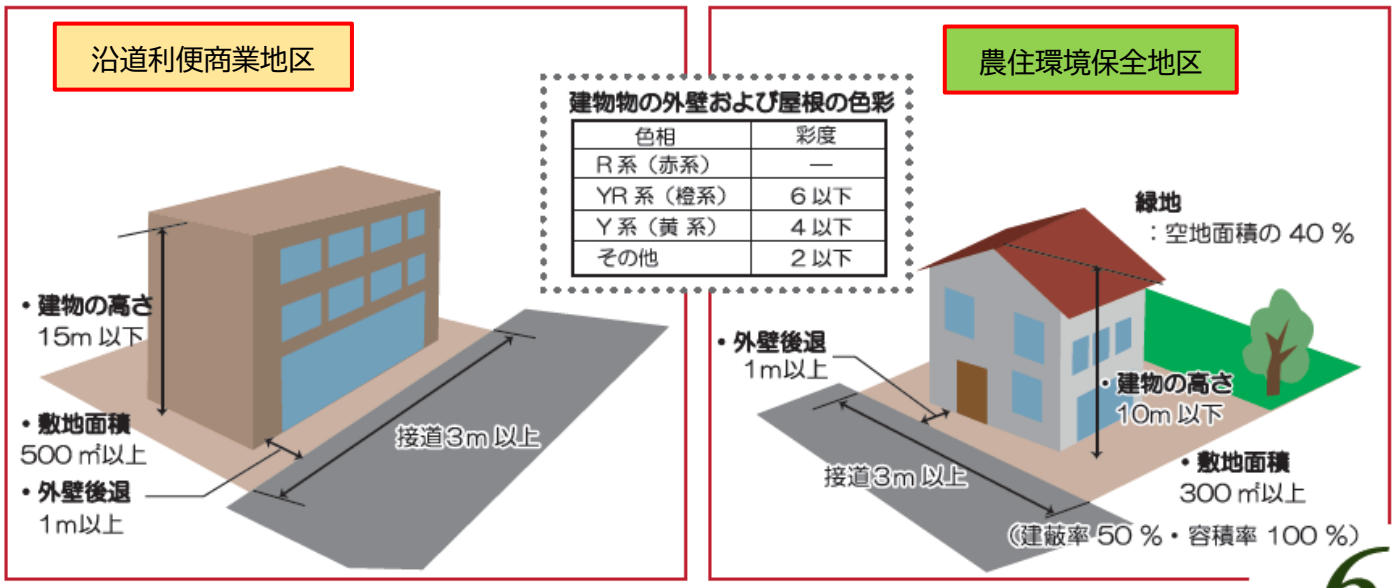
地区計画区域図



地区整備計画のあらまし

地区整備計画

	沿道利便商業地区	農住環境保全地区
建築物等の用途の制限	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限に存するものについては、この限りでない。	
	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部分の床面積の合計が 3,000 ㎡以内のもの 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 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤診療所、病院 ⑥公衆浴場 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 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 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 ⑩工場(建築基準法別表第 2(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	①一戸建ての住宅 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 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 ④診療所 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 ⑥前各号に附属するもの
建築物の容積率の最高限度	(200%※) ※建築基準法第 53 条で特定行政庁が指定	100%
建築物の建蔽率の最高限度	(60%※) ※建築基準法第53条で特定行政庁が指定	50%
建築物の敷地面積の最低限度	500 ㎡ かつ道路に3m以上接道していること	300㎡ かつ道路に3m以上接道していること
建築物の高さの最高限度	15m	10m
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(黄色)は彩度4以下、その他の色彩は彩度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	—	空地面積の40%とする。ただし、この地区計画の決定告示の際限に存するものについてはこの限りではない。



※本表は、地区整備計画のあらましであり、すべての内容を掲載したものではありません。
詳しくは都市政策課へご相談ください。

地区計画の届出

都市計画法第５８条の２第１項の規定により、**５ページの地区計画区域内で建築物の建築（増改築を含む）等の行為を行う場合、届出が必要となります。**

また、届出される行為の内容は、地区整備計画に適合していなければなりません。

届出の対象となる行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築（新築・増築・改築）
- 建築物の用途の変更
- 建築物等の形態または意匠の変更
  （外壁の塗り替え 等）

届出の方法

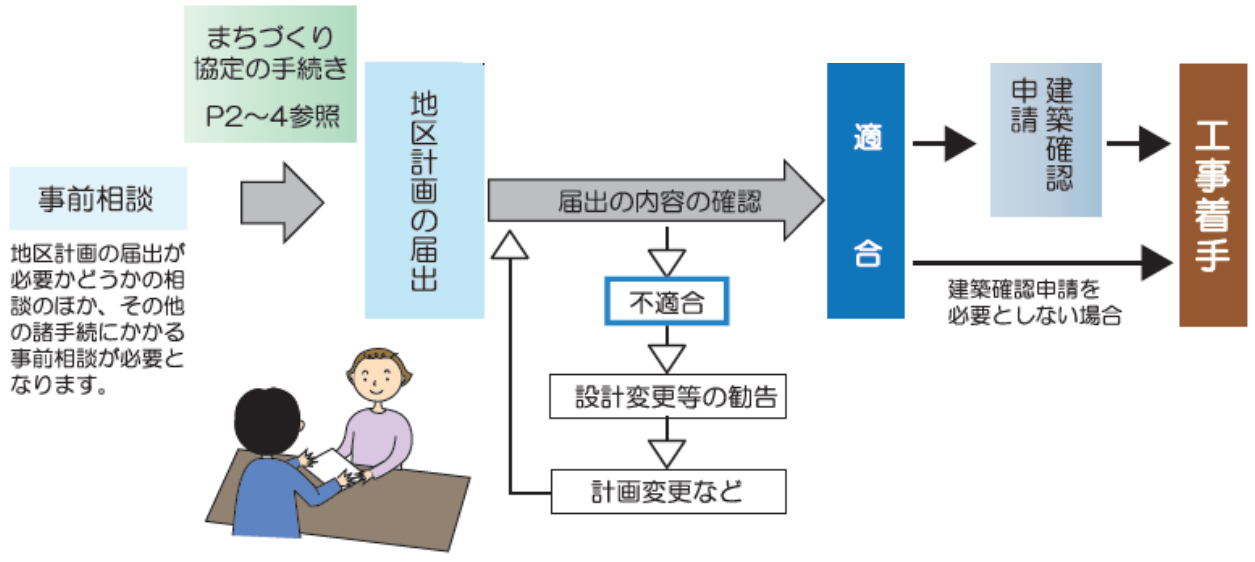
- 届出先／ 高砂市 都市創造部 都市政策課

届出図書

- 地区計画の区域内における行為の届出書
- 添付図面一式

地区計画運用の流れ

■地区計画の区域内で建築等を行う場合は



～ご注意～　本地区は市街化調整区域において地区計画が策定された地区であり、建築物を建築する場合、行為の内容によっては開発許可や建築許可が必要な場合がありますので、あらかじめ都市政策課までご相談ください。

ご相談・お問い合わせは

高砂市都市創造部都市政策課　（079）443-9033