明姫幹線南地区まちづくり協定書

高砂市(以下「市」という。)と明姫幹線南地区まちづくり協議会(以下「協議会」という。)は、平成14年2月20日に協議会が市に提案した「まちの将来像」と「土地利用等に関する取り決めづくり」を尊重し、明姫幹線南地区の“緑豊かで美しく住みよいまち”づくりを推進するため、以下のとおりまちづくり協定を締結する。

(名称)

第１条　この協定は、「明姫幹線南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。

松陽２丁目、松陽３丁目、松陽４丁目、伊保町中筋字蔵前及び字稲荷前、並びに曽根町字平及び字北栄

(まちづくりの目標)

第３条　市域の中心部にふさわしい、「未来に誇れる緑豊かで美しく住みよいまち」を創ることを目標とする。

(市とまちづくり協議会の役割)

第４条　前条の目標を達成するため、協議会は自主的かつ積極的に行動し、市は協議会に対し必要な助言、指導及び支援に努めるものとする。

(土地利用の方針)

第５条　土地利用の方針は、別図２の「まちの将来像」に示すゾーン区分に基づき、次のとおりとする。

①　沿道商業業務ゾーン（明姫幹線及び梅井島線の沿道、幅約50ｍのゾーン）

立地条件を活かし、周辺の環境に調和した店舗等が集積する賑わいがある楽しいまちを目指す。

②　文教ゾーン（竜山中学校の外周から概ね200ｍの範囲で、①の地区を除いたゾーン）

次世代を育む文化・教育施設（ミニホールや学習･集会施設等）の充実したまち、文化的な雰囲気の住宅地を目指す。

③　田園住宅ゾーン（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。

④　桜の道（鹿島川沿い）

現在ある桜並木を大切に保存し、川とまちとが一体となった潤いのある、清らかな空間づくりに努める。

（建築物等に関する基準）

第６条　前条の各ゾーンにおいて新たに建築することができる建築物は、以下の基準を遵守するように努める。ただし、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。

（１）　沿道商業業務ゾーン

・建築物の用途は別表１の①欄に掲げるものとする。
・建築物の高さは概ね20m以下、階数は概ね５階以下とする。
・隣接地に生じる日影について、隣接地が農地の場合は耕作に支障のないように配慮する。

（２）　文教ゾーン

・建築物の用途は別表１の③欄に掲げるものとする。
・建築物の高さは概ね15m以下、階数は５階以下、建ぺい率は60％以下とする。
・隣接地に生じる日影については別表２の通りとする。また、隣接地が農地の場合は耕作に支障のないように配慮する。
・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線より１m以上後退させる。

（３）　田園住宅ゾーン

・建築物の用途は別表１の②欄に掲げるものとする。
・建築物の高さは概ね10m以下、階数は３階以下、建ぺい率は50％以下とする。
・日影については文教ゾーンに準ずる。
・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線より１m以上後退させる。

２　前項各号の規定は、市街化区域又は市街化調整区域に関わらず適用するものであるが、別表１（建築物の用途）については、市街化調整区域にあっては都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づき、市街化調整区域で建築可能な建築物のみとする。

３　壁、門、塀、その他これらに類する施設の位置については、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）の長さが原則５ｍとなる線の内側に後退するように努める。

４　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。宅地の隣接地が農地の場合、敷地境界線の宅地側に緑化等を施し景観に配慮する。

また農地においても、ビニールハウス等を設置する場合、及び２年以上耕作放棄地として管理が行われていない場合は、道路に面する幅1.0m以上のエリアは緑化(植樹又は花き栽培)を行うように努める。

５　駐車場の舗装を透水性にするなど、雨水を土地に浸透させるよう配慮する。

（土地利用の制限：生活・営業環境に関する基準と配慮事項）

第７条　第２条に定める区域においては、資材置場、廃材・廃車置場、物資の積み替え所、青空駐車場（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。

２　前項の規定は、建築物等に附属する駐車場を設置する場合、及び明姫幹線南地区まちづくり協議会規約第13条に規定する役員会（以下「役員会」という。）の議決を経た場合においては適用しない。

（工場、資材置場等の出入口や騒音等の防止基準）

第８条　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。

２　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ものとする。

（車の通行基準）

第９条　沿道商業業務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。

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10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ものとする。

（営農・居住環境の保全）

第11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ものとする。

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・利便性に配慮するものとする。

（道路汚損に対する責任）

第12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･修復するものとする。

（屋外広告物の基準）

第13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ものとする。

（快適なくらしに対する努力義務）

第14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ものとする。

（周辺環境への配慮）
第15条　良好な住環境の確保と美しいまちの形成等を図るため、建築物等は色彩・意匠等が周辺環境と調和するよう努めなければならない。

（協定による届出）
第16条　第６、７、８条に関わる土地建物の形質変更を行おうとする者は、行為を行おうとする前に、別に定める届出書を市に提出するものとする。

（届出に係る行為についての協議等）
第17条　市、及び協議会は、前条の規定による届出に係る行為が協定に適合しないと認める時は、当該届出をした者と協議し、必要な措置について要請することができる。

（協定の見直しと継承）
第18条　この協定は必要に応じて見直すものとする。なお、改廃については会員の意見を十分に聞いて役員会で決する。
２　協議会の役員や会員が代わっても、この協定は継続する。但し協議会が解散した場合はこの限りでない。

（補則）
第19条　この協定の運用にあたり、要領を別に定める。
２　この協定に疑義が生じたとき又は協定に定めのない事項については、市及び協議会が協議するものとする。

附　則
（協定遵守の宣誓）
　この協定は協議会規約に基づく所定の手続きを経て決定されたものであり、協議会会員はこれを遵守することを宣誓する。
　この協定の締結を証するため、本書２通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、各自１通を保有する。

令和７年８月１８日

高砂市荒井町千鳥１丁目１番１号
名　称　　高　砂　市
代表者　　市　長

高砂市荒井町千鳥１丁目１番１号
名　称　　明姫幹線南地区まちづくり協議会
代表者　　会　長

別表１ ゾーン別の建築物の用途に関する基準

① (沿道商業業務ゾーンに建築できるもの)	② （田園住宅ゾーンに建築できるもの）	③ (文教ゾーンに建築できるもの)
・この協定締結以前からの土地所有者及びその家族の自宅 ・店舗・事務所等併用住宅	・住宅、共同住宅 ・店舗・事務所・診療所等併用住宅で店舗等の部分が50㎡未満で延べ面積の1/2以上を住宅とするもの ・集会所（自治会館・公民館・老人憩いの家その他これらに類するものをいう） ・保育所	・住宅、共同住宅 ・店舗・事務所等併用住宅で店舗等の部分が50㎡未満で延べ面積の1/2以上を住宅とするもの ・集会所、児童館厚生施設、老人福祉ｾﾝﾀｰ ・保育所 ・幼稚園､小中学校、高校、大学、専門学校 ・図書館等 ・学習塾、音楽練習場等
・神社・寺院・教会 ・老人ﾎｰﾑ・障害者福祉施設等 ・公衆浴場 ・派出所、公衆電話所		・神社・寺院・教会 ・老人ﾎｰﾑ・障害者福祉施設等
・病院､診療所 ・物品販売の店舗、飲食店 ・事務所 ・郵便局等の公益施設 ・ショールーム、展示施設 ・ｶﾗｵｹ店、ｽﾀｼﾞｵ ・ｽﾎﾟｰﾂ施設 ・健全なホテル、旅館 ・結婚式場、宴会場 ・作業場の床面積が150㎡以下の工場・作業場で住環境を悪化させるおそれがないもの ・ガソリンスタンド	・診療所 ・公衆電話所	・病院、診療所 ・派出所、公衆電話所 ・日常生活に必要な物品の販売を行う店舗、飲食店、事務所(ｺﾝﾋﾞﾆや美容院、ｸﾘｰﾆﾝｸﾞ店など)で150㎡未満のもの ・郵便局等の公益施設 ・作業場の床面積が150㎡以下のｱﾄﾘｴ・作業場で住環境を悪化させるおそれがないもの
・農業用倉庫 ・その他役員会で決定するが、隣接地権者とも十分調整されたもの	・農業用倉庫､15㎡未満の畜舎 ・その他役員会で決定するが、隣接地権者とも十分調整されたもの	・農業用倉庫､15㎡未満の畜舎 ・その他役員会で決定するが、隣接地権者とも十分調整されたもの

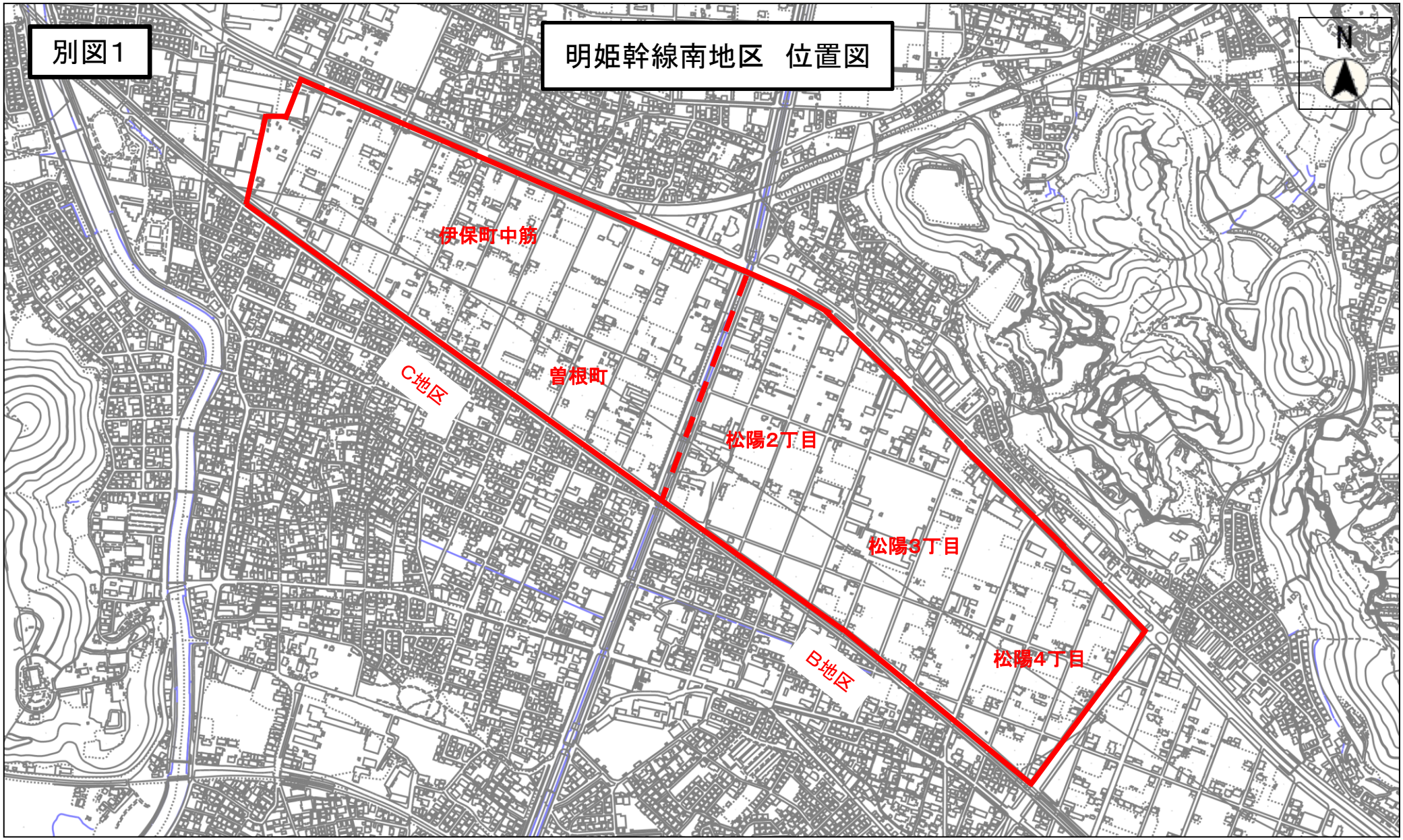
別表２　田園住宅ゾーン、文教ゾーンの日影の基準

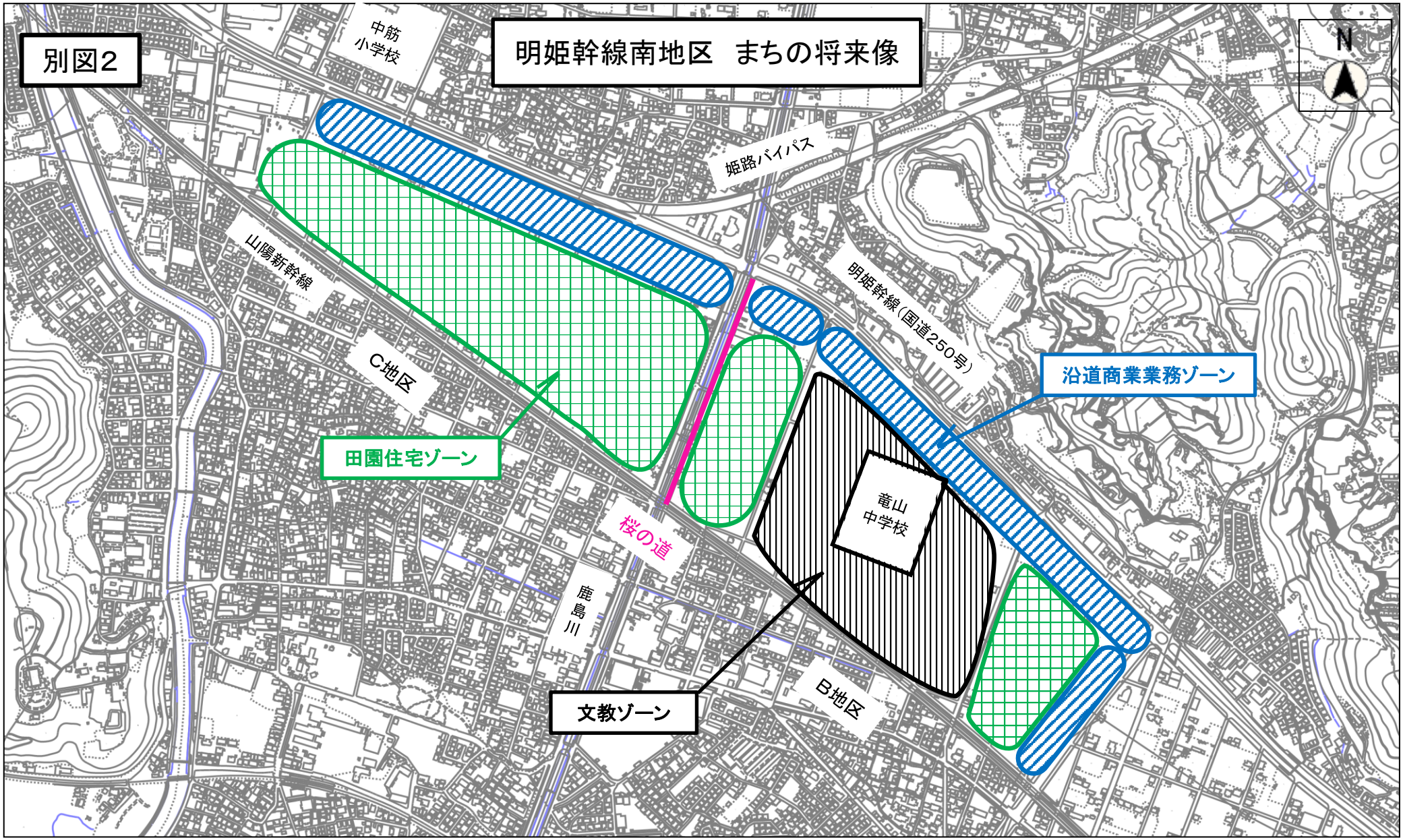
冬至における許容日影時間

測定高さ	平均測定水平距離	8時～16時の間の許容日影時間
地盤面からの高さ1.5m	敷地境界から５～10mの範囲	４時間
	敷地境界から10m以上の範囲	2.5時間

別図1

明姫幹線南地区　位置図




別図2
明姫幹線南地区　まちの将来像
N
中筋
小学校
姫路バイパス
山陽新幹線
明姫幹線（国道250号）
C地区
田園住宅ゾーン
沿道商業業務ゾーン
竜山
中学校
桜の道
鹿島川
文教ゾーン
B地区