

# 広根治道地区地区計画

市街化調整区域におけるまちづくりのルール（地区計画）です。

## 地区計画の決定について

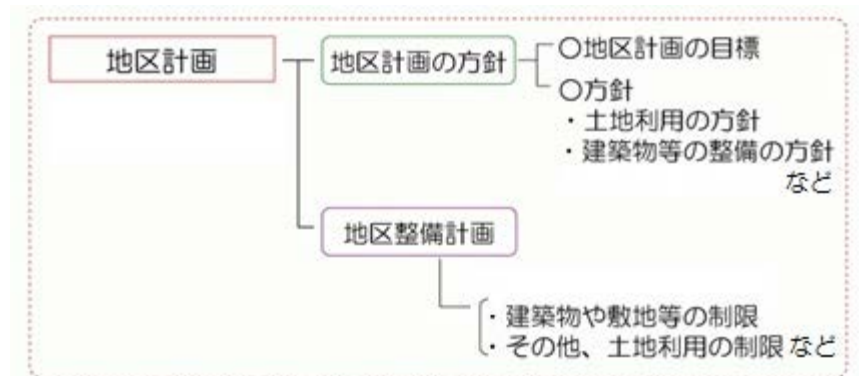
広根地区の自治会・役員会等を中心に、平成 25 年度から進めてきた広根地区のまちづくり構想（土地利用計画）の内容を踏まえ、町が「広根治道地区地区計画」を決定しました。

このパンフレットは、本地区計画の概要をお知らせするものです。詳しい計画の内容は、平成 27 年 9 月 18 日に決定告示された計画書をご確認ください。



## 地区計画とは

地区計画は、一定のまとまりを持った地区を対象に、地区にふさわしい建築物の用途や形態など地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定め、計画的により良いまちへと誘導していく都市計画の制度です。



## 地区計画の内容

### ★地区計画の方針

#### <地区計画の目標>

当地区は、都市計画道路新名神高速道路の（仮称）川西インターチェンジの供用開始に伴い交通利便性の向上が期待され、地区内を南北に縦断する都市計画道路川西猪名川線（県道川西篠山線）の交通量増加が見込まれている。また、多田銀銅山の史跡が残る銀山地区への入り口に位置し、地区の南側には日生中央駅と多田銀銅山跡を結ぶ「歴史街道」が東西に通っている。

このため、本町の主要な交流拠点としての活用が望まれる一方、適切に管理されない資材置場等の空地の散在など、周辺に悪影響を及ぼす不健全な土地利用の進行が懸念される。

したがって、隣接する既存集落の生活環境や田園景観に配慮しつつ、集客施設や沿道サービス、住民の生活利便性の向上等に資する土地利用を誘導し、地域住民や来訪者の交流・情報・サービス機能の導入により地域の活性化を図る。

#### <土地利用の方針>

当地区に隣接する既存集落の生活環境と田園景観との調和に配慮しつつ、幹線道路沿道としての合理的かつ健全な土地利用の誘導を図る。

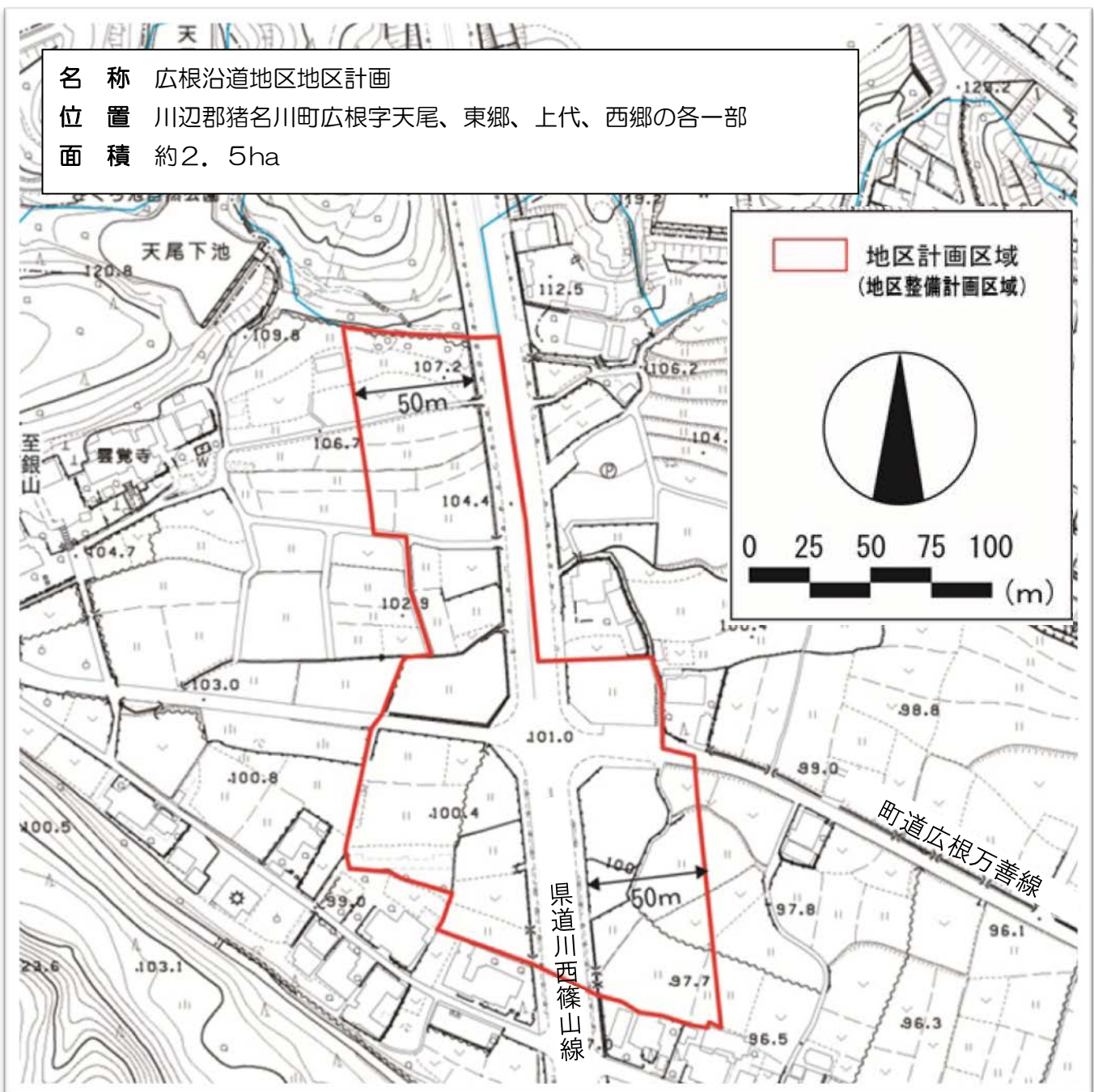
### <建築物等の整備の方針>

周辺の住環境、自然環境、田園景観等との調和を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度及び垣若しくはさくの構造の制限を定める。

また、河川等への急激な雨水流出を抑制するため、敷地内での雨水貯留・浸透機能の確保に努めるものとする。

### <地区計画の区域（拡大図）>

地区計画の対象区域は下記のとおりです。



※正式な計画図は、平成27年9月18日に決定告示された計画書の「計画図」をご確認ください。

## ★地区整備計画の内容

地区計画の目標や方針を踏まえ、地区整備計画では建築物等に関する具体的なルールを定めます。

### ルール1 建築物等の用途の制限

これまで建築することができなかった沿道サービス施設や周辺住民の利便性向上のための施設等を建築できるようにするとともに、それら以外の建築物の建築を排除します。



計画区域内において建築可能な用途について（詳細は平成 27 年 9 月 18 日に決定告示された計画書のとおり。）

- 1 **店舗等** 床面積が 1,500 m<sup>2</sup>以下の店舗等の立地ができます。（ただし、大規模小売店舗立地法に定める大規模小売店舗は除きます。）

立地可能な店舗の例



物販店舗



飲食店



理髪店・美容院



パン屋

など

- 2 **公益施設** 交番や郵便局等の公益上必要な建築物の立地ができます。



- 3 **公衆浴場** 公衆浴場の立地ができます。（スーパー銭湯等を含みます。ただし、風俗営業等規制法にかかるものは除きます。）



- 4 **6次産業施設** 農産物の加工から販売を行う6次産業施設の立地ができます。

※6次産業施設とは、農林漁業者等が、自らの生産に係る農林水産物の加工、消費者への直接販売、農家レストランでの提供等に主体的に進出し経営を多角化・高度化する取組を行う施設のことです。



- 5 **観光案内所、観光客のための休憩所**

- 6 **兼用住宅** 店舗を兼用する自己用住宅の立地ができます。ただし、住宅部分は床面積の 1/2 未滿かつ 280 m<sup>2</sup>以下のものに限ります。

- 7 **専用住宅** 専用住宅のうち、これまでも建築が認められていた農家住宅又は分家住宅のみ立地ができます。（分譲住宅等は立地できません。）



## ルール2 容積率の最高限度

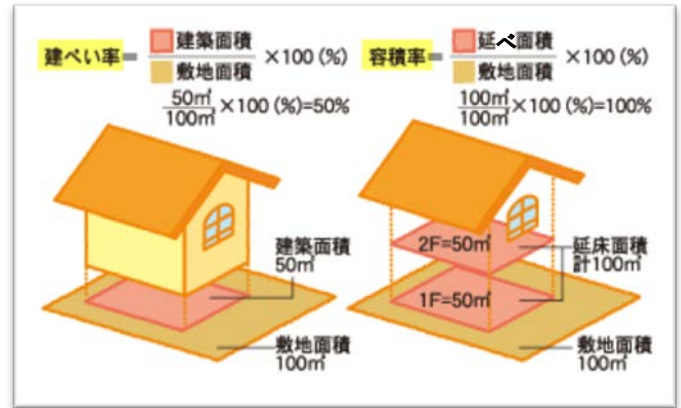
容積率の最高限度を100%とします。

※容積率(%) = 延べ面積 ÷ 敷地面積 × 100

## ルール3 建ぺい率の最高限度

建ぺい率の最高限度を50%とします。

※建ぺい率(%) = 建築面積 ÷ 敷地面積 × 100



## ルール4 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を500㎡とします。

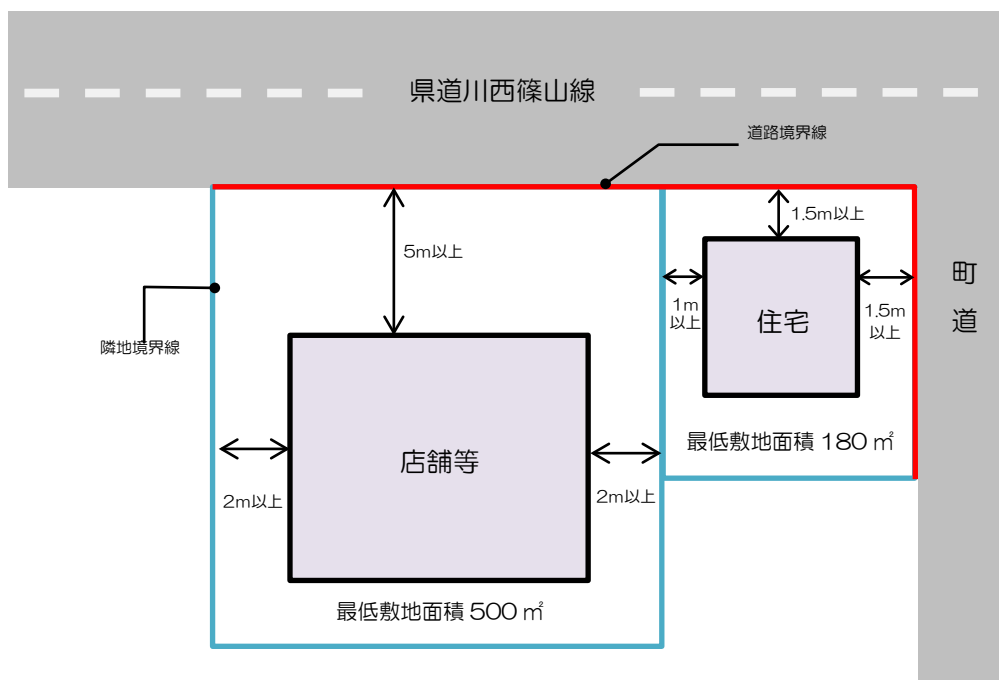
ただし、下記1、2についてはそれぞれに定めるとおりとします。

- 1 専ら住宅の用に供する敷地にあつては180㎡
- 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので公益上必要な建築物の敷地にあつては適用しない。

## ルール5 壁面の位置の制限

道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁、出窓又はこれに代わる柱の面までの距離は、建築物等の用途に応じて、それぞれ下表のとおりとします。

用途	道路境界線		隣地境界線
	県道川西篠山線	その他	
住宅	1. 5m以上 (ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの又は軒の高さ2.3m以下かつ5㎡以内の物置や壁面のない車庫等には適用しない。)		1m以上 (ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの又は軒の高さ2.3m以下かつ5㎡以内の物置や壁面のない車庫等には適用しない。)
その他(店舗等)	5m以上		2m以上



## ルール6 建築物等の高さの最高限度

建築物等の高さの最高限度を10mとします。

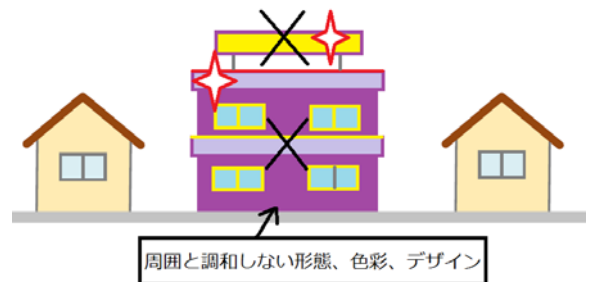


## ルール7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1 建築物等の形態、色彩、デザインは周辺の田園・里山景観及び歴史的な街並みへの調和に努めなければなりません。

2 屋外広告物等で光源等を用いる場合は、周辺の住環境及び営農環境に悪影響を及ぼすものを設置してはいけません。

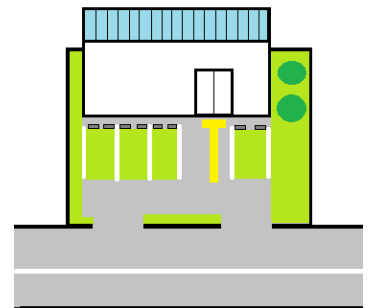
(※広告物の設置については上記の他に、兵庫県屋外広告物条例による制限がかかります。)



## ルール8 緑化率の最低限度

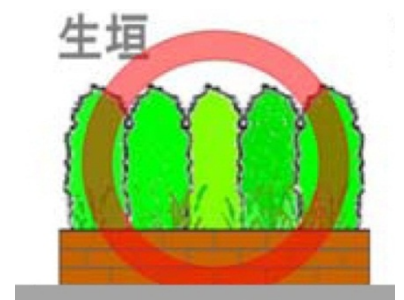
緑化率の最低限度は1/10とします。

※緑化率(%) = 植栽等緑化面積 ÷ 敷地面積 × 100



## ルール9 垣又はさくの構造の制限

生垣又は透視可能なフェンス等に沿って緑化したもの等、周辺の田園・里山景観に配慮したものとします。



## ルール10 土地の利用に関する事項

地区内においては、建築物の敷地内に、浸透地下埋管、浸透ます、透水性舗装、貯留施設など、雨水の河川等への流出を抑制するための施設を整備することに努めるものとします。



## 地区計画区域内での開発・建築行為について

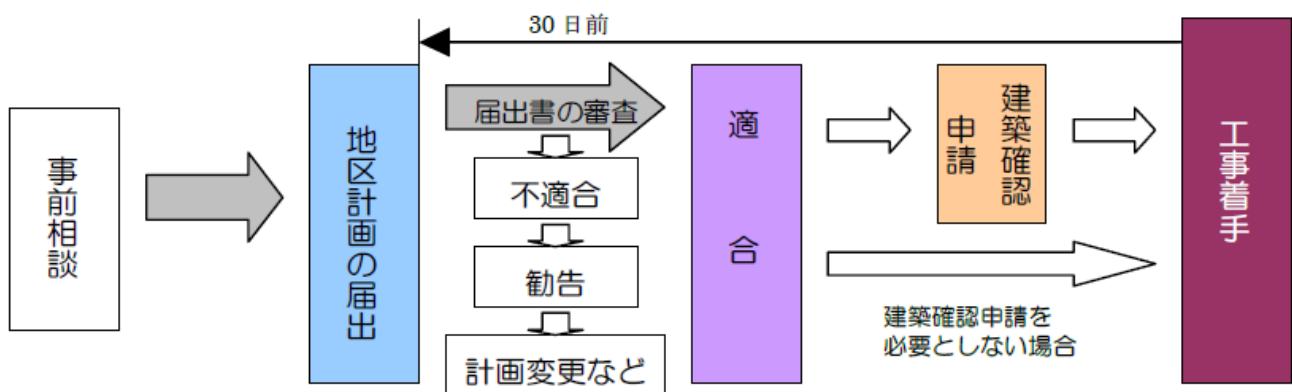
都市計画法 58 条の 2 第 1 項の規定により、計画区域内で建築物の建築（増改築を含む。）等の行為を行う場合は、地区計画の届出が必要となります。また、届出の内容は、地区整備計画に適合していなければなりません。

### 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）
- 建築物等の形態または意匠の変更
- 工作物の建設または変更（外壁の塗り替え、広告物、垣・さくの設置 等）

### 届出の方法

- 届出先／猪名川町まちづくり部都市政策課
- 期限／工事に着工する日の 30 日前までに届出



### 《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、建築物等を建築する場合には、行為の内容によって開発許可や建築許可が必要な場合があります。開発・建築等の計画がある場合は、あらかじめ都市政策課にご相談ください。
- 市街化調整区域の地区計画区域内の開発行為(都市計画法第 29 条)又は建築許可(同法第 43 条)を受ける場合は、同法第 34 条 10 号(市街化調整区域における立地上の許可基準)により、地区計画で定められた内容に適合していなければなりません。

問合せ先 猪名川町 まちづくり部 都市政策課

TEL : 072-766-8704(直通) FAX : 072-766-8897

E-mai : toshiseisaku@town.inagawa.lg.jp