

# 令和元年度

## 第1回赤穂市都市計画審議会次第

日時：令和元年6月4日（火）

午前10時00分から

場所：市役所6階大会議室

1. 開会

2. 委員の紹介

3. 審議会成立宣言

4. 報告事項

報告第1号 都市計画の概要について

報告第2号 西播都市計画区域マスタープラン等の変更（兵庫県決定）に係る  
素案の閲覧について

5. その他

6. 閉会

# 令和元年度

## 第1回 赤穂市都市計画審議会

1. 日 時 令和元年6月4日(火) 午前10時00分から

2. 場 所 市役所6階 大会議室

赤穂市建設経済部

都市計画の概要について

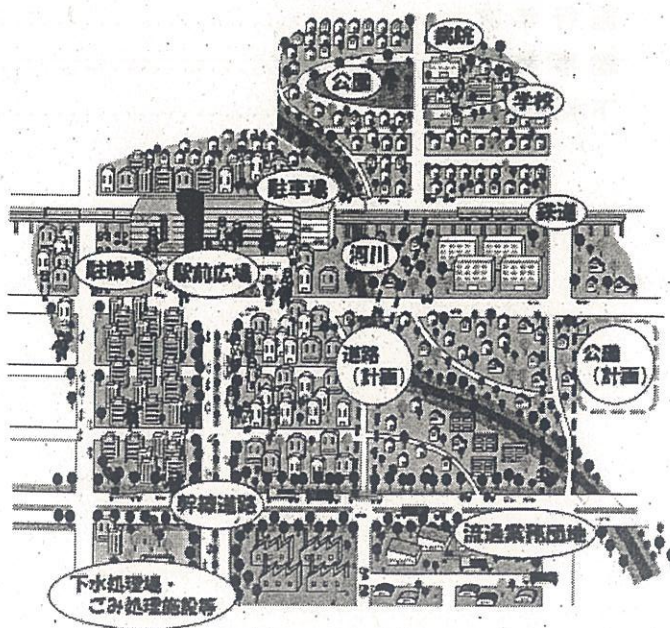


# 都市計画の概要

(要約版)

(平成31年3月31日現在)

## 兵庫県 赤穂市





# 目次

I.	都市計画とは	1
II.	都市計画のしくみ	1
1.	都市計画区域の指定(都市計画法第5条)	1
2.	都市計画の内容	1
(1)	市街化区域及び市街化調整区域(都市計画法第7条)	1
(2)	地域地区(都市計画法第8条)	1
①	用途地域	2
②	風致地区	2
③	臨港地区	2
(3)	都市施設(都市計画法第11条)	3
①	道路	3
②	公園・緑地・墓園・広場	3
③	ごみ焼却場・ごみ処理場・下水道	4
④	火葬場	4
(4)	市街地開発事業(都市計画法第12条)	5
(5)	地区計画等(都市計画法第12条の4)	6
(6)	防災街区整備方針	6
III.	下水道事業の経緯と現況	7
1.	基本計画(赤穂処理区)公共下水道 特定環境保全公共下水道	7
2.	基本計画(福浦処理区)特定環境保全公共下水道	7
3.	基本計画(はりま台処理区)特定環境保全公共下水道	7
4.	基本計画(古池処理区)特定環境保全公共下水道	7
5.	基本計画(大泊処理区)特定環境保全公共下水道	8
6.	基本計画(小島処理区)特定環境保全公共下水道	8
7.	施行年次	8
8.	総事業費	8
9.	下水道普及状況	9



## 都市計画の概要

### I. 都市計画とは

都市計画とは都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画である。

### II. 都市計画のしくみ

#### 1. 都市計画区域の指定（都市計画法第5条）

従来は、行政区域毎に都市計画区域を定めていたが、昭和43年の都市計画法の全面改正により、広域都市行政の見地から都市計画区域の再編成が行われ、昭和46年3月16日赤穂市、相生市の全域及び上郡町の一部を区域とする2市1町が、西播都市計画区域として、下表のとおり決定された。

H31.3.31 現在

都市計画区域	市町名	範囲	面積(ha)	備考
西播都市計画区域	相生市	行政区域の全域	9,040	
	赤穂市	〃	12,685	
	上郡町	行政区域の一部	5,370	
	合計		27,095	2市1町

#### 2. 都市計画の内容

##### (1) 市街化区域及び市街化調整区域（都市計画法第7条）

都市計画区域を優先的かつ計画的に市街化を図る区域と市街化を抑制すべき区域すなわち市街化区域と市街化調整区域に、下表のとおり定めた。

H31.3.31 現在

都市計画区域	市町名	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域面積 (ha)	備考
西播都市計画区域	相生市	798	8,242	
	赤穂市	1,418	11,267	
	上郡町	304	5,066	
	合計	2,520	24,575	

##### (2) 地域地区（都市計画法第8条）

地域地区とは都市計画において定められるべき都市計画法第8条各号に掲げる地域地区のことである。地域地区としては、①用途地域、②風致地区、③臨港地区がある。



① 用途地域

H31.3.31 現在

地 域	面積 (ha)	比率 (%)
第一種低層住居専用地域	約 74.0	5.2
第二種低層住居専用地域	〃 17.0	1.2
第一種中高層住居専用地域	〃 379.0	26.7
第二種中高層住居専用地域	〃 106.0	7.5
第一種住居地域	〃 131.0	9.2
第二種住居地域	〃 66.0	4.7
近隣商業地域	〃 59.0	4.2
商業地域	〃 37.0	2.6
準工業地域	〃 140.0	9.9
工業地域	〃 26.0	1.9
工業専用地域	〃 383.0	27.0
合 計	約 1,418.0	100.0

② 風致地区

H31.3.31 現在

名 称	位 置	種別	面積(ha)
赤穂城趾風致地区	赤穂市上仮屋の一部	1種	22.1
御崎風致地区	赤穂市御崎、尾崎の各一部	1種	211.9
		2種	40.0
		3種	14.9
尾崎宮山風致地区	赤穂市尾崎の一部	1種	32.5
		3種	1.0
雄鷹台山高山風致地区	赤穂市加里屋及び塩屋、北野中、木津の各一部	1種	438.2
		2種	148.0
		3種	46.0
以良羅山風致地区	赤穂市塩屋及び新田の各一部	1種	5.0
船岡園風致地区	赤穂市坂越の一部	1種	17.5
合 計	6地区		977.1

③ 臨港地区

H31.3.31 現在

名 称	面積(ha)
赤穂港臨港地区	3.3



(3) 都市施設(都市計画法第11条)

都市施設とは、都市計画において定められるべき都市計画法第11条各号に掲げる施設のことである。これが都市計画決定されると「都市計画施設」と呼ばれる。都市施設としては本市では、1.道路等の交通施設、2.公園等の公共空地、3.下水道等の供給処理施設、4.火葬場等の施設がある。

①道路

整備状況表

H31.3.31 現在

幅員別	路線数	計画 (km)	延長(km)		改良率 (%)
			改良済	未改良	
30m以上～40m未満	3	13.64	3.92	9.72	28.7
22m以上～30m未満	1	2.70	2.70	0.00	100.0
16m以上～22m未満	7	9.94	7.94	2.00	79.9
12m以上～16m未満	13	19.97	16.93	3.04	84.8
4m以上～12m未満	6	2.81	2.23	0.58	79.4
計	30	49.06	33.72	15.34	68.7

②公園・緑地・墓園・広場

(イ) 公園・緑地・墓園

整備状況表

H31.3.31 現在

種別	公園名	計画面積 (ha)	開設面積 (ha)	開園率 (%)
街区公園	駅前町第1公園外49公園	13.78	11.04	80.1
近隣公園	東浜公園 外2公園	5.7	3.7	64.9
総合公園	赤穂城跡公園 外1公園	28.6	19.5	68.2
広域公園	赤穂海浜公園	71.7	71.7	100.0
緩衝緑地	赤穂城南緑地	(39.4)	(39.4)	(100.0)
		41.8	39.4	94.3
都市緑地	千種川河川敷緑地	(70.7)	(28.5)	(40.3)
		222.2	28.5	12.8
墓園	赤穂高山墓園	10.0	10.0	100.0
その他公園	赤穂元禄スポーツセンター 外2公園	7.83	7.83	100.0
計		401.61	191.67	47.7

※1人当り開設公園面積 40.3 m<sup>2</sup>/人 ( ) は、水面を含まない。

※人口 47,612 人(住民基本台帳)



## (ロ) 広場

## 整備状況表

H31.3.31 現在

種別	駅名	広場面積 (ha)		備考
		計画	供用	
駅前広場	播州赤穂駅(南側)	0.65	0.65	100%
	播州赤穂駅(北側)	0.27	0.27	100%
	坂越駅	0.26	0.26	100%
	有年駅(南側)	0.23	—	—
	有年駅(北側)	0.30	—	—
計		1.71	1.18	—

## ③ごみ焼却場・ごみ処理場・下水道

## (ハ) ごみ焼却場・ごみ処理場

H31.3.31 現在

名称	位置	計画		供用		備考
		面積 (ha)	処理能力	面積 (ha)	処理能力	
赤穂市 美化センター	赤穂市中広 字東沖	2.50	80t/日	2.50	80t/日	ごみ焼却場
			23t/日		23t/日	粗大ごみ処理 施設
			6t/日		6t/日	リサイクル施設

## (ニ) 下水道

下水道は、都市の健全な発達と公衆衛生の向上に寄与し併せて河川  
海域などの公共用水域の水質保全に資することを目的とする。

赤穂市公共下水道計画概要については、別紙による。

## ④ 火葬場

H31.3.31 現在

番号	名称	位置	面積 (ha)	決定年月日 告示番号	備考
	火葬場名				
1	赤穂市斎場	赤穂市南野中字亀甲	約 1.45	S61.11.29 市告示第68号	火葬炉 4基 汚物炉 1基 動物炉 1基



(4) 市街地開発事業(都市計画法第12条)

市街地開発事業は、一定の地域について地方公共団体等が土地利用計画に基づいて公共施設の整備と宅地の開発を併せて行うことにより、市街地の面的な整備開発を行うものである。

市街地開発事業のうち土地区画整理事業は、歴史の古いものであり、その状況は、次表のとおり13地区、約470.2haである。

H31.3.31 現在

地区名	施行者	目的	都市計画 (区域) 決定年月日	設計認可 年月日	事業計画 (設立) 認可年月日	換地処分 年月日	施行面積 (㎡)
第一地区	市	都市 改造	S27. 6. 9	S28. 2.27	S29. 1.12	S35. 3.31	348,037
中洲地区	市	都市 改造	S36. 7.12	S36.11.18	S36.12. 4	S42. 7. 4	261,945
駅北地区	組合	宅地 開発	S38.10.23	S39. 3.17	S39. 3.31	S44.11.28	369,493
上仮屋地区	市	都市 改造	S41. 7.14	S42. 6.15	S42. 7. 4	S53. 2.28	274,918
尾崎地区	組合	宅地 開発	S43. 9.18	S44. 1.31	S44. 2.18	S49.11.29	388,680
東浜地区	個人	宅地 開発	—	—	S45.12.15	S46. 5.19 S46.10.14	430,930
浜田地区	市	宅地 開発	S47. 9.19	S53. 3.17	S53. 3.24	S62. 3.10	350,816
御崎地区	組合	宅地 開発	S57. 3.23	S58. 1.27	S58. 2. 8	H 5. 3.12	333,252
塩屋地区	市	宅地 開発	S60.11.12	S61. 5.19	S61. 5.26	H15.7.4	698,520
有年地区	市	宅地 開発	H10. 5.29	H13. 1.25	H13. 2.6	—	550,020
島田地区	組合	宅地 開発	—	H16. 12.16	H17. 1.4	H21.3.17	22,234
野中・砂子 地区	組合	宅地 開発	H15. 3.10	H17. 2.2	H17. 2.15	—	451,802
浜市地区	組合	宅地 開発	H16. 5.14	H18. 10.2	H18. 10.13	—	222,250
合 計					13地区		4,702,897



(5) 地区計画等(都市計画法第12条の4)

地区計画とは、建築物形態、公共施設配置等から、一体的に区域の特性にふさわしい良好な都市環境の街区整備を図るための計画である。

H31.3.31 現在

地区名称	決定年月日 告示番号	位置	面積(ha)
有年駅周辺地区 地区計画	H10.5.29 市告第39号	有年横尾 有年牟礼 有年原 の各一部	約 61.1
野中・浜市地区 地区計画	H15.3.10 市告第19号	北野中、 南野中、 砂子及び 浜市の 一部	約 73.0
	H16.5.14 市告第37号		約 99.0
尾崎地区 地区計画	H26.3.31 市告第16号	尾崎	約 26.9

(6) 防災街区整備方針

(密集市街地における防災街区の整備に関する法律第3条)

密集市街地における計画的な防災街区の整備を推進するため、防災再開発促進地区を定め、都市施設等の整備を進めていく。

H31.3.31 現在

地区名称	決定年月日 告示番号	位置	面積(ha)
尾崎地区	H11.3.26 県告第553号	尾崎の一部	約 26.2
	H28.3.29 県告第390号		
塩屋地区	H16.5.14 県告第658号	塩屋の一部	約 15.2
	H28.3.29 県告第390号		



## 赤穂市公共下水道計画概要

### III. 下水道事業の経緯と現況

#### 1. 基本計画(赤穂処理区)公共下水道 特定環境保全公共下水道

- (1) 排水区域 汚水; 1,948ha=1,088ha+860ha  
雨水; 1,189ha
- (2) 計画人口 40,050人
- (3) 計画下水量 24,000m<sup>3</sup>/日(工場排水・観光排水を含む)
- (4) 計画施設
  - ・処理場 1日最大処理能力 34,100m<sup>3</sup>/日
  - ・污水管渠 幹線数;3本 幹線延長;15,040m
  - ・雨水管渠 幹線数;5本 幹線延長;2,110m
  - ・放流管渠 放流管渠数;5本 放流管渠延長;270m
  - ・污水ポンプ場 11箇所
  - ・雨水ポンプ場 7箇所

#### 2. 基本計画(福浦処理区)特定環境保全公共下水道

- (1) 排水区域 32ha
- (2) 計画人口 550人
- (3) 計画下水量 220m<sup>3</sup>/日
- (4) 計画施設
  - ・処理場 1日最大処理能力 810m<sup>3</sup>/日
  - ・污水管渠 12.3km

#### 3. 基本計画(はりま台処理区)特定環境保全公共下水道

- (1) 排水区域 12.6ha
- (2) 計画人口 220人
- (3) 計画下水量 84m<sup>3</sup>/日
- (4) 計画施設
  - ・処理場 1日最大処理能力 265m<sup>3</sup>/日
  - ・污水管渠 4.2km

#### 4. 基本計画(古池処理区)特定環境保全公共下水道

- (1) 排水区域 3.4ha
- (2) 計画人口 60人
- (3) 計画下水量 24m<sup>3</sup>/日
- (4) 計画施設
  - ・処理場 1日最大処理能力 35m<sup>3</sup>/日
  - ・污水管渠 1.0km



5. 基本計画(大泊処理区) 特定環境保全公共下水道

(1) 排水区域 9.7ha

(2) 計画人口 50人

(3) 計画下水量  $60\text{m}^3/\text{日}$

(4) 計画施設

・処理場 1日最大処理能力  $100\text{m}^3/\text{日}$

・污水管渠 1.8km

6. 基本計画(小島処理区) 特定環境保全公共下水道

(1) 排水区域 3.4ha

(2) 計画人口 120人

(3) 計画下水量  $44\text{m}^3/\text{日}$

(4) 計画施設

・処理場 1日最大処理能力  $90\text{m}^3/\text{日}$

・污水管渠 1.3km

7. 施行年次 昭和49年～平成36年

8. 総事業費 706億円(うち平成30年度末投資額 643億円)

① 170億円 ② 93億円 ③ 443億円



9. 下水道普及状況(農業集落排水、合併処理浄化槽を含む)

H31.3.31 現在

地区別	整備面積 (ha)	可能件数 (件)	完了件数 (件)	普及率 (%)	区域内人口 (人)	水洗化人口 (人)	水洗化率 (%)
中 広	140.9	1,727	1,715	99.3	3,631	3,603	99.2
中 洲	19.2	439	439	100.0	819	819	100.0
加里屋	104.5	1,647	1,639	99.5	2,995	2,977	99.4
上仮屋	44.3	697	696	99.9	1,500	1,498	99.9
塩 屋	143.0	3,046	3,042	99.9	6,362	6,348	99.8
駅 北	45.2	1,138	1,137	99.9	2,462	2,460	99.9
浜 田	35.1	850	849	99.9	2,034	2,032	99.9
尾 崎	133.6	3,291	3,262	99.1	7,710	7,584	98.4
御 崎	186.2	2,068	2,063	99.8	4,827	4,815	99.8
坂 越	179.3	2,000	1,972	98.6	4,311	4,252	98.6
新 田	40.6	706	696	98.6	1,511	1,488	98.5
北 部	114.9	884	856	96.8	2,107	2,036	96.6
清水工業	25.9	12	12	100.0	0	0	0.0
大 津	58.3	596	584	98.0	981	960	97.9
西 部	71.8	793	774	97.6	1,802	1,757	97.5
西浜北町	43.3	28	28	100.0	2	2	100.0
高 野	37.9	246	235	95.5	601	571	95.0
有 年	33.1	354	316	89.3	327	279	85.3
福 浦	32.0	283	266	94.0	568	531	93.5
はりま台	12.6	107	97	90.7	226	204	90.3
大 泊	9.7	28	28	100.0	51	51	100.0
古 池	3.4	29	26	89.7	61	55	90.2
小 島	3.4	61	56	91.8	123	113	91.9
計	1518.2	21,030	20,788	98.8	45,011	44,435	98.7
農業集落排水	75.5	815	746	91.5	2,273	2,081	91.6
合併処理浄化槽	—	41	41	100.0	116	116	100.0
合 計	1,593.7	21,886	21,575	98.6	47,400	46,632	98.4

行政人口に対する 下水道普及率	平成 30 年度末人口	下水道普及率
	47,612 人	99.6%



西播都市計画区域マスタープラン等の  
変更（兵庫県決定）に係る素案の閲覧について



別表1 防災街区整備方針

市町名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発計画の概要							
			地区の再開 発、整備等の 主たる目標	防災街区の整備 に関する基本 的方針その 他の土地利用 計画の概要	建築物の更新 の方針	都市施設、地 区防災施設及 び地区施設の 整備方針	再開発の促進 のための公 共及び民間の 役割、条件の 整備等の措置	概ね5年以内 に実施予定 の公共施設 整備事業、面 積整備事業 等の計画概 要	概ね5年以内 に決定(変更) 予定の都市計 画	その他 特記す べき事項
赤穂市	B-1	尾崎地区 (約 26.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上</li> <li>骨格的公共施設(道路・公園)の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進</li> <li>主要生活道路等の整備</li> <li>良質な住宅の供給と良好な住環境の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進による土地の合理的利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路赤穂大橋線及び都市計画道路唐船線の整備</li> <li>主要生活道路及び公園等の整備</li> <li>地区の防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境整備事業等による整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路事業(事業中)</li> <li>住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(事業中)</li> </ul>		
	B-2	塩屋地区 (約 15.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上</li> <li>骨格的公共施設(道路、公園)の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進</li> <li>主要生活道路等の整備</li> <li>良質な住宅の供給と良好な住環境の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進による土地の合理的利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要生活道路及び公園等の整備</li> <li>地区の防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境整備事業等による整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住宅等整備事業(事業中)</li> </ul>		

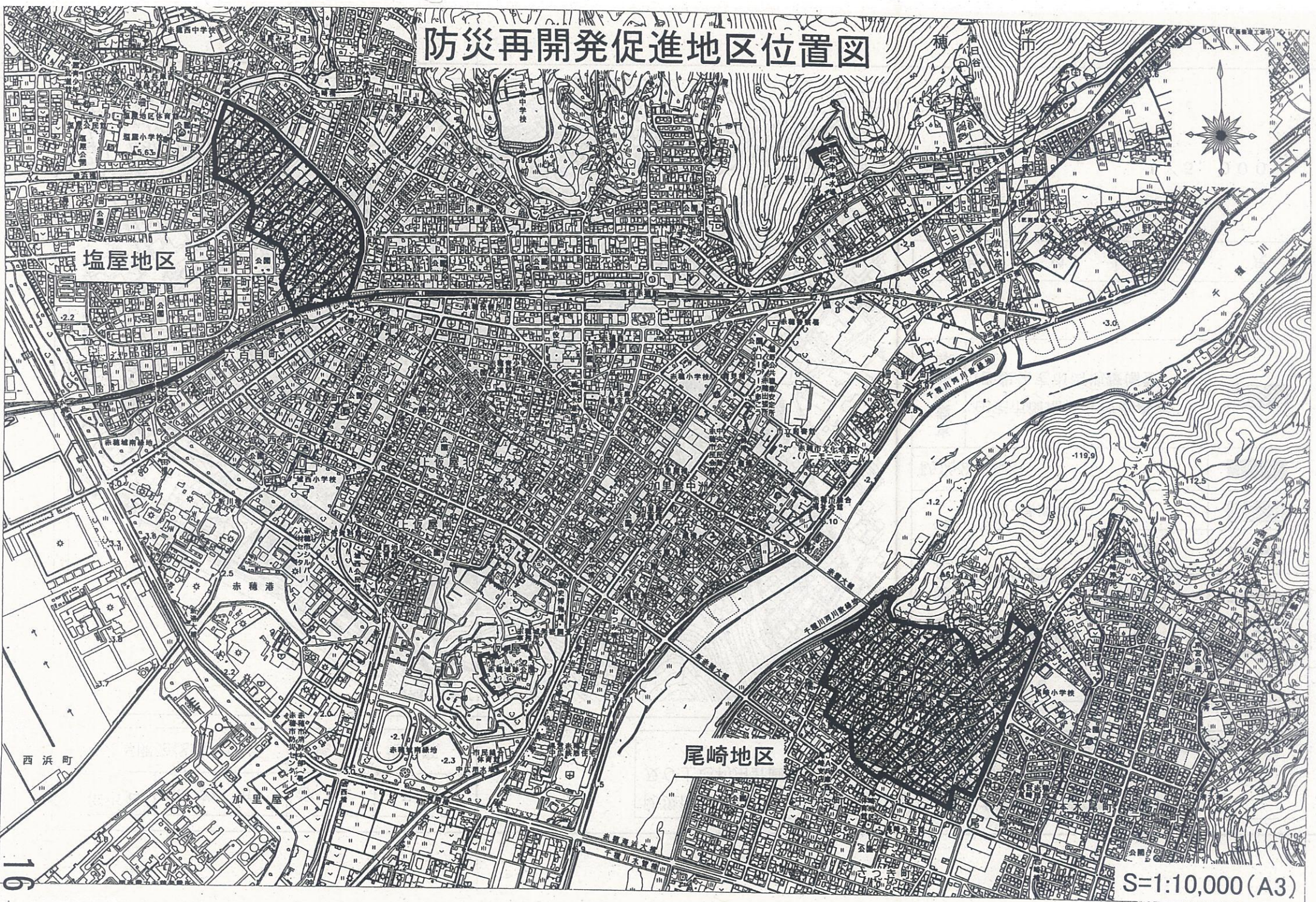


別表3 防災街区整備方針

市町名	整備する防災公共施設の種類	防災公共施設の整備の方針	整備スケジュール	備考
赤穂市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路 (1,978m)</li> <li>・公園 (4,940 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の被害拡大を防ぐため、地域の防災性の向上を目的とし、都市計画道路赤穂大橋線及び都市計画道路唐船線等の整備、公園の整備を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路事業 (平成19年度～令和元年度)</li> <li>・住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型) (平成13年度～令和2年度)</li> </ul>	



# 防災再開発促進地区位置図



16

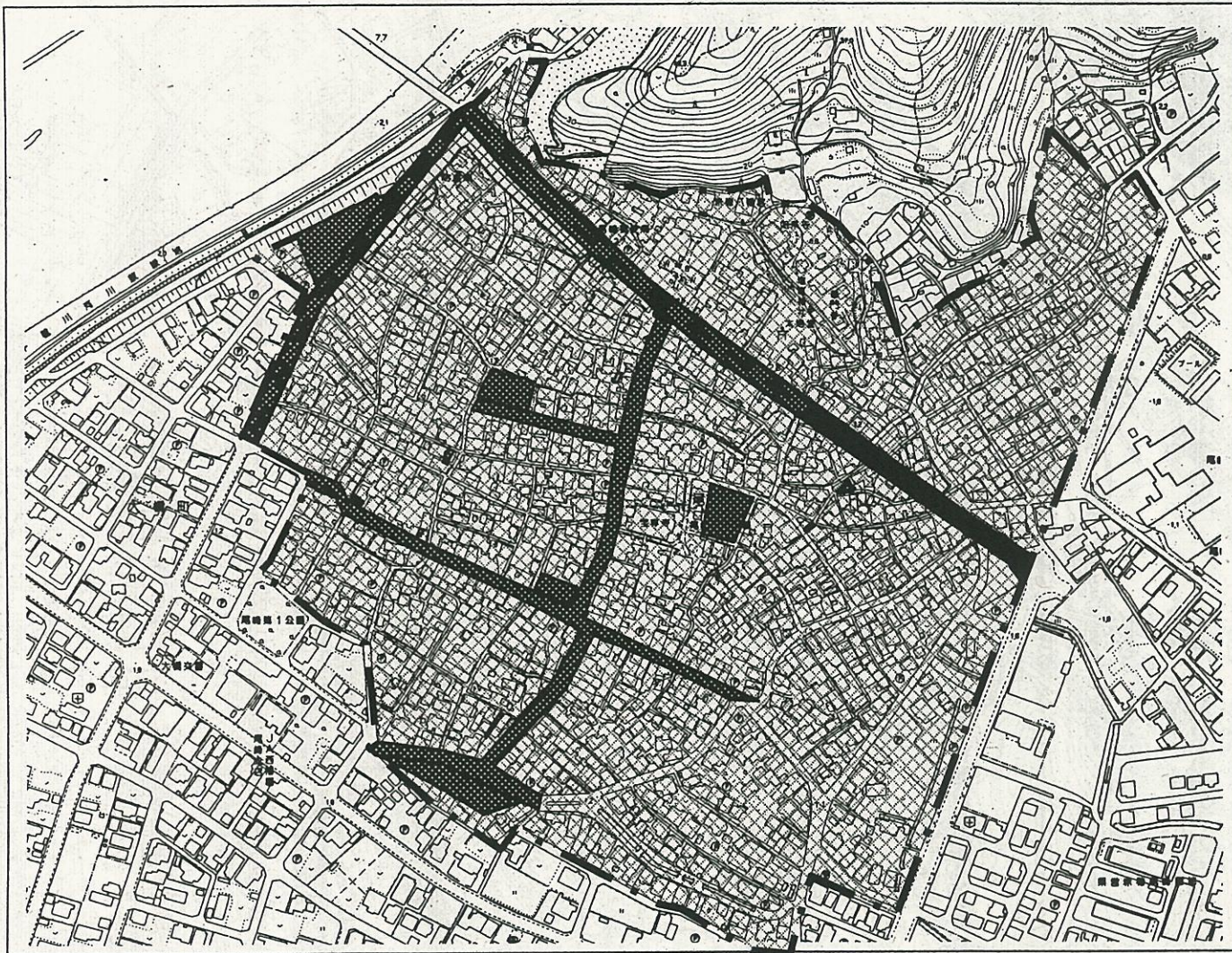
S=1:10,000 (A3)



都市名	赤穂市	番号	B-1
防災再開発促進地区名		尾崎地区	

防災街区整備の基本的方針  
及び土地利用計画の概要

- ・ 老朽木造建築物等の建替促進
- ・ 主要生活道路等の整備
- ・ 良好な住宅の供給と良好な住環境の形成



凡		例	
防災再開発促進地区		[Dashed line symbol]	
都市施設等	都市計画道路	整備済	[Solid thick line symbol]
		未整備	[Dotted line symbol]
	公園・緑地等	[Wavy line symbol]	
防災公共施設		[Stippled area symbol]	
事業区域等	住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型)		[Cross-hatched area symbol]

方位	縮尺
----	----



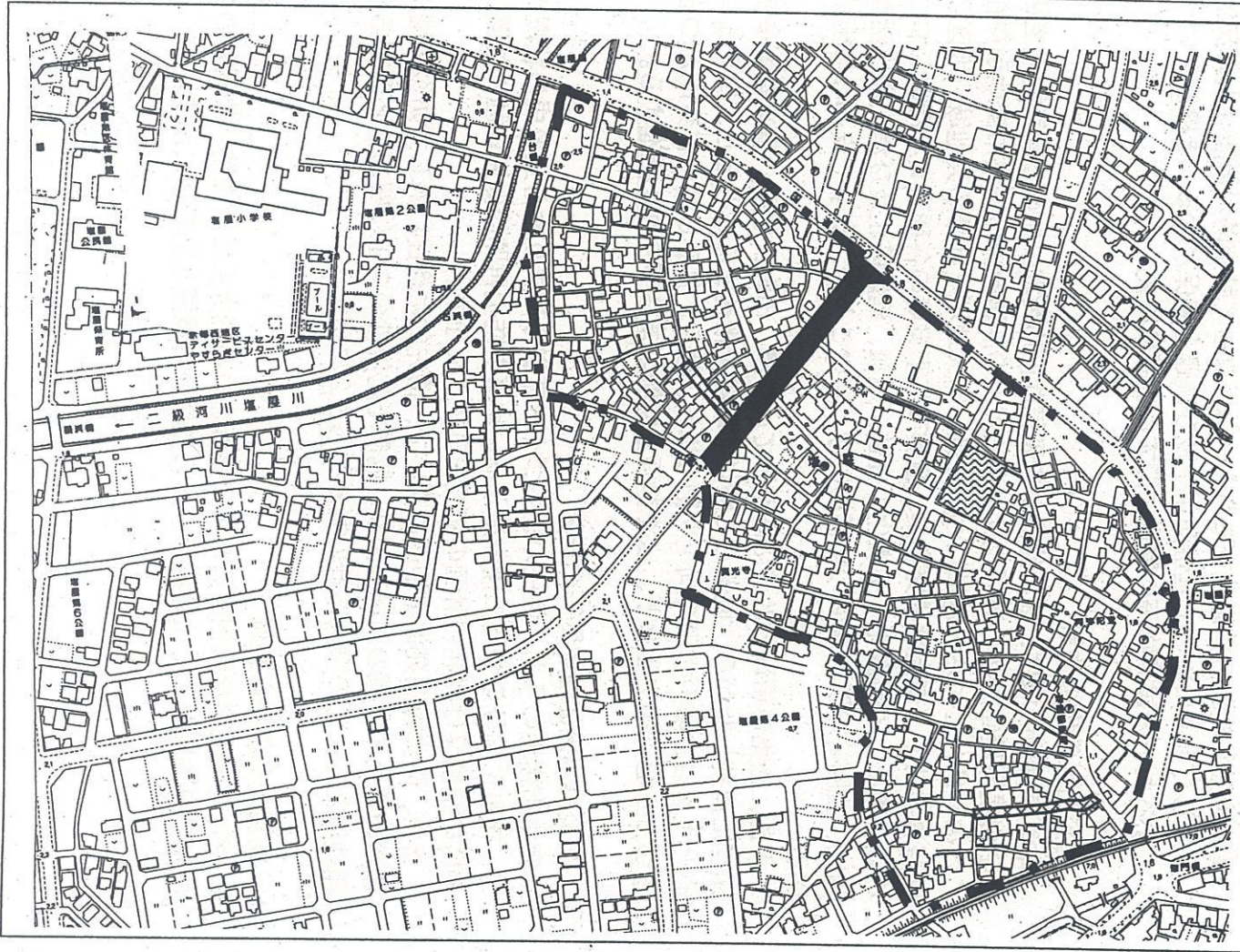
1 / 5,000



都市名	赤穂市	番号	B-2
防災再開発促進地区名	塩屋地区		

防災街区整備の基本的方針  
及び土地利用計画の概要

- ・ 老朽木造建築物等の建替促進
- ・ 主要生活道路等の整備
- ・ 良質な住宅の供給と良好な住環境の形成



凡 例		
防災再開発促進地区		
都市施設等	都市計画道路（整備済）	
	主要な生活道路	
	公園・緑地等	
事業区域等	地域住宅等整備事業	

方 位	縮 尺
-----	-----



1 / 5, 0 0 0



## 西播都市計画防災街区整備方針

### 1 基本的事項

本方針は、都市計画法第7条の2第1項及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第3条第1項の規定に基づき、西播都市計画区域の市街化区域内において、密集市街地（老朽化した木造の建築物が密集しており、十分な公共施設が整備されていない地域や、火事や地震が発生した場合に延焼防止上及び避難上の機能が確保されていない地域をいう。）内の各街区について、防災街区としての整備を図るため、以下の事項を定めるものである。

- ①特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「防災再開発促進地区」という。）及び当該地区の整備又は開発の計画の概要
- ②防災公共施設の整備及びこれと一体となって特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。）を確保するための建築物等の整備に関する計画の概要

### 2 防災街区整備の方針

本都市計画区域は、都市施設が未整備な旧市街地における建築物の老朽化や、旧社宅の長屋建建築物の老朽化など、防災上の課題を持つ密集市街地が存在している。

このため、これらの地域については、防火地域又は準防火地域、地区計画等の規制誘導手法や、市街地開発事業、耐震改修事業等の各種事業を活用しつつ、建築物の建替等による耐震化・不燃化の促進、避難、延焼防止及び消火救出活動に有効な道路、公園等の防災施設の整備等に取り組むことで、安全で安心な市街地の形成を図る。

また、密集市街地の改善にあたっては、県、市町、住民、事業者等多様な主体が相互に連携しながら、協働して防災の取組を推進することとし、コミュニティを中心とする自主防災意識の向上を図るほか、住民、NPO等の自発的かつ自律的なまちづくりを支援するなど、広く参画と協働のまちづくりを推進する。

### 3 防災再開発促進地区等の整備

密集市街地のうち、住民のまちづくり意識の高まりや合意形成の状況等を勘案して、市町における整備の優先度が高い地区を防災再開発促進地区に位置付け、当該地区の整備又は開発の計画の概要を別表1に示す。

また、防災再開発促進地区に次いで、優先的に住民に対して防災・減災に対する知識の普及や意識の高揚を図り、協働で防災性の向上に努める必要がある地域を課題地域とし、その整備方針の概要を別表2に示す。

### 4 防災公共施設の整備

特定防災機能を確保するために整備されるべき主要な道路、公園等の公共施設を防災公共施設として位置付け、その整備等の概要を別表3に示す。



別表1

市名	番号	地区名 (面積)	整備又は開発の計画の概要							
			地区の再開 発、整備等の 主たる目標	防災街区の整備 に関する基本 的方針その他 の土地利用計 画の概要	建築物の更新 の方針	都市施設、地区 防災施設及び 地区施設の整 備方針	再開発の促進 のための公共 及び民間の役 割、条件の整 備等の措置	概ね5年以内 に実施予定の 公共施設整備 事業、面的整備 事業等の計画 の概要	概ね5年以内 に決定(変更) 予定の都市計 画	その他 特記す べき事 項
赤穂市	B-1	尾崎地区 (約 26.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上</li> <li>骨格的公共施設(道路・公園)の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進</li> <li>主要生活道路等の整備</li> <li>良質な住宅の供給と良好な住環境の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進による土地の合理的利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路赤穂大橋線及び都市計画道路唐船線の整備</li> <li>主要生活道路及び公園等の整備</li> <li>地区の防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境整備事業等による整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路事業(事業中)</li> <li>住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)(事業中)</li> </ul>		
	B-2	塩屋地区 (約 15.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区との連携による密集市街地の住環境の整備と防災性の向上</li> <li>骨格的公共施設(道路・公園)の整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進</li> <li>主要生活道路等の整備</li> <li>良質な住宅の供給と良好な住環境の形成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽木造建築物の建替促進による土地の合理的利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要生活道路及び公園等の整備</li> <li>地区の防災性の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住環境整備事業等による整備</li> </ul>			



別表 2

市町名	番号	名称	整備方針
相生市	a-①	相生地区	・生活道路の拡幅 ・老朽木造建築物等の建替及び耐火建築物への促進による防災性の向上
	a-②	旭四丁目外	・生活道路の拡幅 ・旧社宅の長屋建専用老朽木造建築物の建替及び耐火建築物への促進による防災性の向上
	a-③	陸本町外	・生活道路の拡幅 ・旧社宅の長屋建専用老朽木造建築物の建替及び耐火建築物への促進による防災性の向上

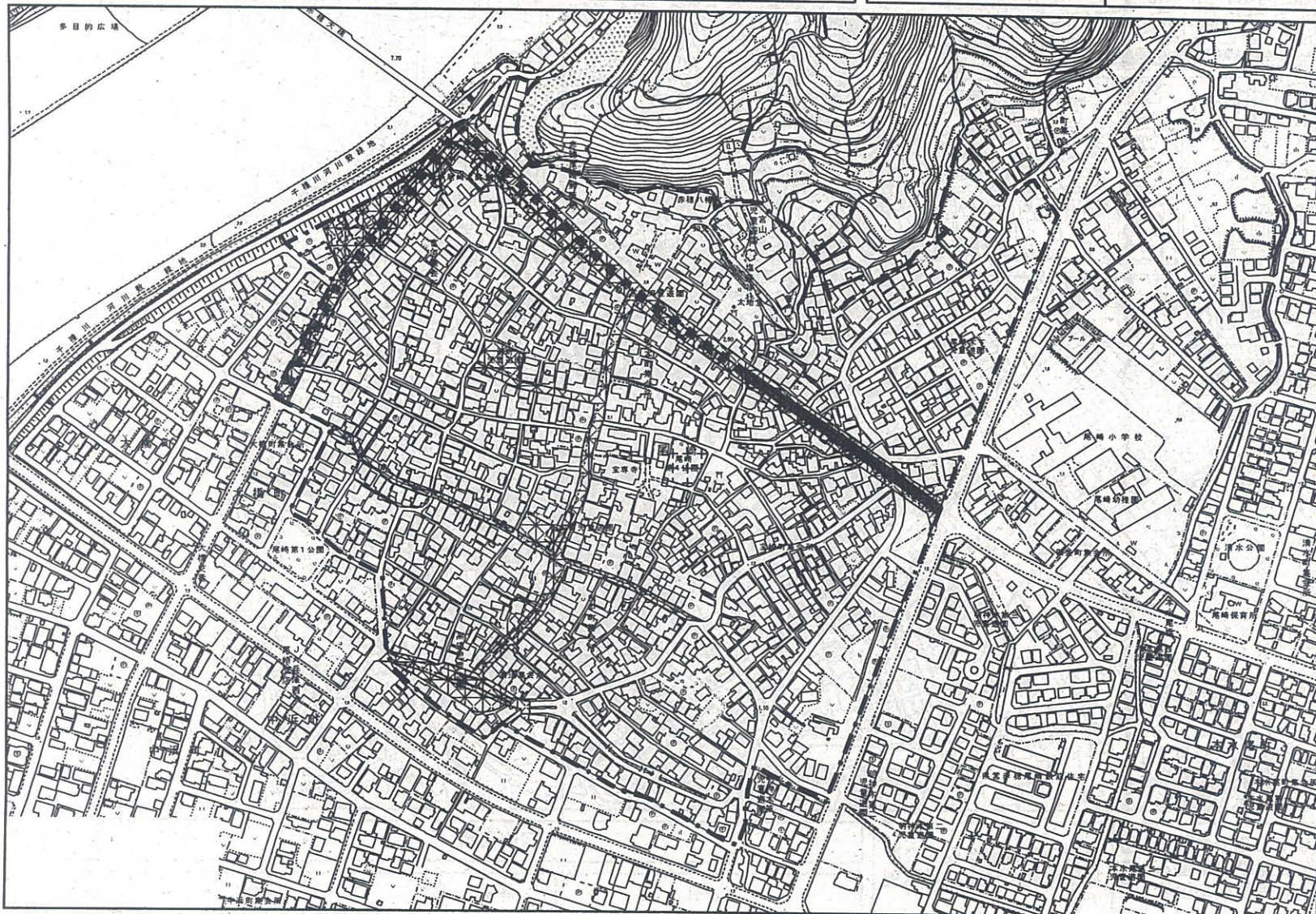
別表 3

市町名	整備する防災公共施設の種類の種類	防災公共施設の整備の方針	整備スケジュール	備考
赤穂市	・道路 (1,978m) ・公園緑地 (4,940 m <sup>2</sup> )	・災害時の被害拡大を防ぐため、地域の防災性の向上を目的とし、都市計画道路赤穂大橋線及び都市計画道路唐船線等の整備、公園の整備を図る。	・街路事業 (平成 19 年度～平成 31 年度) ・住宅市街地総合整備事業 (密集住宅市街地整備型) (平成 13 年度～平成 27 年度)	B-1 尾崎地区



市町名	赤穂市	番号	B-1
地区名	尾崎地区		

防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要	<input type="checkbox"/> 老朽木造建築物等の建替促進 <input type="checkbox"/> 主要生活道路等の整備 <input type="checkbox"/> 良好な住宅の供給と良好な住環境の形成
----------------------------	--



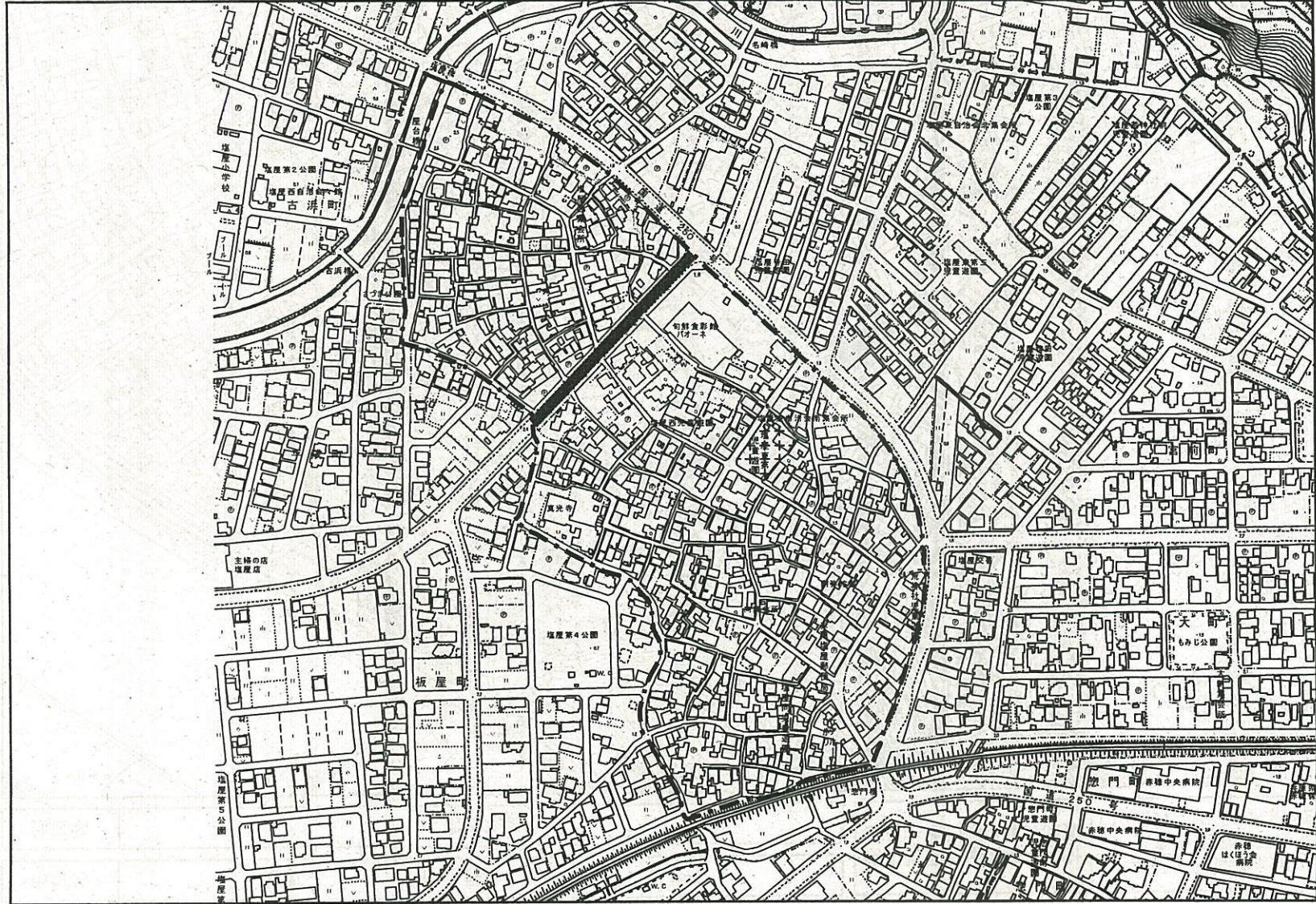
凡 例		
防災再開発促進地区 区域		
防災公共施設		
都市施設等	都市計画道路 (整備済)	
	都市計画道路 (未整備)	
	公園・緑地等 (整備済)	
事業等	住宅市街地 総合整備事業 (密集市街地 整備型)	防災再開発 促進地区に 同じ

N 	縮尺 1:5,000
-------	---------------



市町名	赤穂市	番号	B-2
地区名	塩屋地区		

防災街区整備の基本方針 及び土地利用計画の概要	<input type="checkbox"/> 老朽木造建築物等の建替促進 <input type="checkbox"/> 主要生活道路等の整備 <input type="checkbox"/> 良質な住宅の供給と良好な住環境の形成
----------------------------	--



凡 例	
防災再開発促進地区 区域	
都市施設等	都市計画道路 (整備済)
	公園・緑地等

N 	縮尺 1:5,000
-------	---------------



# 西播都市計画防災街区整備方針 概要図



凡例	
	都市計画区域
	行政界
	市街化区域と市街化調整区域の区域界
	防災再開発促進地区
	課題地域
	自動車専用道路
	国道
	主要地方道
	JR
	私鉄





## 赤穂市土地利用計画の概要

### 1. 土地利用計画の名称及び区域

名称	赤穂市土地利用計画
位置	赤穂市域内の市街化調整区域
区域	土地利用計画図表示のとおり
面積	11,267ha

### 2. 土地利用計画の目的

市街化調整区域の土地利用の課題に対処し、地域の特性を活かしたまちづくりを実現するために、上位計画における土地利用方針等との整合に留意しつつ、市街化調整区域全体において、土地利用の方針を示す「赤穂市土地利用計画」を策定し、この土地利用計画に沿った開発行為等を認めていく「特別指定区域」の指定を行うことを目的とする。

### 3. 土地利用の基本方針

#### (1) 森林資源及び地域資源の保全・活用

森林資源は、国土保全、水源の涵養、保健文化、生活環境、自然環境の保全といった多面的な公益的機能を有し、地域住民の生活に大いに貢献している。この森林の持つ機能を十分に発揮できるよう、適正な土地利用を図り、無秩序な開発を抑制するとともに、適正な維持管理活動を通じて、豊かな自然や美しい里山景観の維持・保全を図る。また、有年地区の験行寺周辺や高雄地区の神護寺周辺に整備された「ふれあいの森」に代表されるような、良好な自然とふれあいを促す機能の整備、充実を図る。さらに、海岸線や河川、水路、社寺境内樹林地、文化財等の歴史的資源などの、地域を象徴する貴重な資源として保全を図る。

#### (2) 優良農地の保全

市街化調整区域に広がる優良農地は、食糧生産の場であり、生態系を含め地域環境を維持し、田園風景を形成する重要な資源である。よって、集落周辺や幹線道路沿道等の農地の無秩序な開発を抑制し、ほ場整備が完了した優良な農地は、豊かな自然と美しい田園景観の形成を図るため保全するとともに、農業振興を図る。

また、営農組織の育成、効率的な生産システムの構築等により耕作放棄地や遊休農地の解消に努め、体験農業等の多様な農業の展開により都市と農村の交流を深め、農地の有効利用を図る。

#### (3) 集落居住環境の維持・保全

市街化調整区域内の集落では、住民の高齢化や若年層の流出等により、活力が失われつつある。しかし、その一方で団塊の世代の退職を機に、Uターン、Iターン、Jターン等による地縁者の居住や新たな居住者の流入も予想される。そこで、集落地については、無秩序な開発を抑制しつつ、一定の条件を満たす地区では、特別指定区域制度の活用により、地縁者の住宅を建築できるように設定し、地域の活力やコミュニティの維持を図る。

また、人口減少が進む集落地等は、人口動態等を勘案しつつ、新規居住者の住宅や生活基盤施設、便利施設等の立地・導入を、本計画に基づく地域の整備計画として検討し、集落地としての良好な定住環境の確保を進めていくものとする。

#### (4) 都市的土地利用の適正な誘導

地域の活性化に資する幹線道路沿道の商業施設や流通業務施設、地域の雇用にも繋がる工業系施設や農林水産業の六次産業施設、地域資源を活用した観光や交流の促進等を図るための施設等については、周辺の集落環境や田園環境との調和に配慮した適切な位置づけを検討し、特別指定区域制度の活用や地区計画の導入、地域の整備計画の検討等を進め、無秩序な拡大や用途変更などを抑制しつつ、周辺環境との調和に配慮した計画かつ適正な誘導を図るものとする。



#### 4. 土地利用の区分

	基本的な考え方	区域の設定基準	土地利用の誘導方針
①保全区域 (良好な自然環境の保全を図るべき区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>森林、里山、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図るべき区域</li> <li>森林等の様々な公益的機能を考慮し、地域の貴重な資源として自然環境、生態系等の保全、土地の形質等の保全を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○個別規制法等に基づく区域                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・国有林及び森林法に基づく保安林の区域</li> <li>・自然公園法に基づく特別地域</li> <li>・兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域</li> <li>・県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区</li> <li>・都市計画法に基づく風致地区の内、自然的土地利用がなされている区域</li> <li>・都市緑地保全法に基づく緑地保全地区</li> </ul> </li> <li>○良好な自然環境を有する里山、丘陵、河川、ため池、保全すべき緑地等</li> <li>○社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域</li> <li>○公益的機能が高い森林、樹木他</li> </ul> <p>※関係法令による制限等の範囲内で既に相当数の建築物が連たんしている区域については、関係部局と協議した上で、集落区域又は特定区域に含むことができる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①原則として土地利用転換を認めない</li> <li>②豊かな自然を活用するためのレクリエーション等を目的とした小規模な施設整備については、周辺環境と調和を満たす場合限り可能とする</li> <li>③里山、鎮守の森等については、地域住民のかけがえのない資源として維持保全する</li> </ul>
②森林区域 (森林と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>森林としての土地利用を通じて、森林が持つ多面的機能の発揮を図り、森林としての地域環境の形成を図るべき区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○森林法に基づく保安林以外の森林</li> <li>○林業の振興に必要な森林</li> <li>○一体のまとまりのある森林</li> <li>○自然とふれあう場として整備された区域、あるいは整備すべき区域などの、憩いの空間の確保が可能な区域</li> <li>○現在、森林ではないが、将来的に一体のまとまりある森林に戻すべき区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する</li> <li>②森林資源を活かし、自然とのふれあいを中心とした文化、レクリエーション等の場を提供する</li> </ul>
③農業区域 (農地と当該区域において整備される建築物等が調和した地域環境の形成を図るべき区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業の振興を図るとともに農業の営みを通じて、農地が持つ多面的機能の発揮を図るべき区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域</li> <li>○農地法による甲種農地及び第1種農地</li> <li>○農用地区域周辺で、農用地と一体的に農業振興を図る区域</li> <li>○農業の振興に不可欠な農地とため池および用水路等の農業用施設、農家住宅等が一体となっている区域</li> <li>○現在、農業生産は行われていないが(耕作放棄地、荒地等)、農業振興を図るべき区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①優良農地を保全するため、農業生産活動や集落と関連のない土地利用や開発、施設整備のための土地利用転換は抑制する</li> <li>②観光農業等、豊かな田園環境を生かした体験、交流の場を提供する</li> </ul>



	基本的な考え方	区域の設定基準	土地利用の誘導方針
④集落区域 (集落として良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域)	<p>(一般)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>既存の住宅を中心に、良好な生活環境の保全と創造を図るべき区域</li> <li>生活の利便性、快適性を得るために区域における生活関連施設、公共公益施設等の効率的整備を促進し、より良い居住環境の形成に配慮する</li> </ul> <p>(地域資源活用系)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般系に加えて、地域資源を活用した交流の促進等を図る区域</li> </ul>	<p>(一般)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅が連たんしている既存集落の区域</li> <li>既存集落の拡張が見込まれる区域</li> <li>集落における生活関連施設や小規模な事業所等を適切に立地させる必要がある区域</li> </ul> <p>※災害の発生のおそれのある土地の区域は基本的に除外する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等</li> </ul> <p>(地域資源活用系)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般系に加えて、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設等を適切に立地させる必要がある区域</li> </ul> <p>※赤穂市ハザードマップに示された災害の発生のおそれのある土地や接道幅員4m未満の敷地等の場合は、個別に対策する場合に限り、区域に含む</p>	<p>①農業生産活動や集落との関連がなく、良好な集落環境の形成に支障を及ぼすような都市的土地利用や開発は抑制する</p> <p>②商業・業務施設については日常生活用品の販売等小規模なものとする</p> <p>③既存集落のコミュニティと一体となった計画的な住宅や施設については可能とする</p> <p>④周辺環境と調和したゆとりある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層建物を主とした建築物の誘導を図る</p>
⑤特定区域 (地域の活性化に資するため多様な機能の整備を図るべき区域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の活性化を図り、周辺の環境に配慮しつつ、一定の開発を計画的かつ適正に誘導すべき区域</li> </ul>	<p>ア 工業系の特定区域</p> <p>イ 流通業務系の特定区域</p> <p>ウ 商業系の特定区域</p> <p>(ア) 高速道路IC周辺の区域</p> <p>(イ) 幹線道路沿道の商業施設の区域</p> <p>エ 住宅系の特定区域</p> <p>(ア) 田園環境に調和したまとまりのある優良住宅地の区域</p> <p>(イ) 公的賃貸住宅等の区域</p> <p>オ 公共施設系の特定区域</p> <p>(ア) 文化、スポーツ、レクリエーション施設等の区域</p> <p>(イ) 医療福祉施設等の区域</p> <p>カ その他の特定区域</p> <p>(ア) 地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設の区域</p>	<p>①他の区域では許容されない土地利用について、周辺の営農や漁業の操業環境、生活環境及び景観等との調整が図られ、また地域の活性化に資するものは許容する</p> <p>②快適でゆとりある居住空間を備えた一定のまとまりのある住宅地の形成については可能とする</p> <p>③雇用の場の創出や定住促進に資する生産流通、商業等の産業立地を可能とする</p>



## 5. 特別指定区域の区域設定基準

### (1) 共通事項

#### ① 区域界の定め方

- ・区域界は、道路、河川、里道、水路等の地形地物の中心線を基本とし、これによることができない部分は、筆界又は見通し界等とする。

#### ② 農地との区域界

- ・農用地区域、甲種農地及び第1種農地（土地改良事業等の対象となった農地、20ha以上の規模の一団の農地等）は、区域から除外する。

#### ③ 山林との区域界

- ・地目が山林の土地とそれ以外の土地との境界を区域界とする。ただし、当該山林を区域から除くと区域が著しく不整形となる場合にあっては、地目山林以外の土地を区域界の内に含めることができる。
- ・地目が山林ではあるが、現況が宅地である土地は区域界の内に含めることができる。また、宅地に隣接する地目が山林の土地で、所有者が同一であり、かつ、土地形状と接道状況を勘案して宅地としての利用が可能なものについては、区域界の内に含めることができる。一方で、地目が山林以外ではあるが、現況が山林の土地は区域から除外する。
- ・保安林等保全すべき土地は、区域から除外する。
- ・災害の発生のおそれのある土地は、原則区域から除外する。

#### ④ 区域界の判定方法

以下の資料の最新版を使用するものとする。土地利用の現況により区域を設定する場合は、航空写真と住宅地図を基に判断し、必要に応じて現地調査を実施する。

<基礎資料一覧（以下は作成時点での最新版）>

- ・1/2,500地形図
- ・農用地区域図
- ・土地改良事業実施区域図
- ・航空写真
- ・地籍図（課税データ）
- ・住宅地図

#### ⑤ 特別指定区域の単位

- ・大字単位毎に特別指定区域（地縁者の住宅区域及び新規居住者の住宅区域）は、一つを基本とする。

#### ⑥ 区域指定後の変更

- ・区域指定後の変更は、特別指定区域の単位（大字単位）で行うものとする。

### (2) 地域活力再生等区域（地縁者の住宅区域を含む。）の設定基準

#### ① 共通事項

- ・既存の集落又はそれに隣接する位置とし、土地利用計画の集落区域内に定める。

#### ② 地縁者の住宅区域の設定基準

- ・集落に通算10年以上居住する者の住宅が建築できる「地縁者の住宅区域」を指定することができる。
- ・住宅（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんするおおむね1ha以上の区域とする。ただし、住宅が5戸以上連たんする場合は、区域に含むことができる。この場合の連たんするとは、建築物の敷地相互間の距離が50m以内であることをいう。また、旧宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）第4条の許可を受けた住宅地造成事業の開発区域内にある低未利用地で、かつ、建築基準法上の道路に接しているものは、建築物の敷地としての土地利用が見込まれるため、建築物の敷地とみなすことができる。

ア 集落の周辺部にある住宅の取扱い

(i) 集落の周辺部に飛び地で単独の住宅敷地がある場合

建築物の敷地相互間の距離が50m以内であれば、区域に含めることができる。



(ii) 集落の周辺部に飛び地で複数の建築物（小規模な農業用施設を除く。）が連たんする区域がある場合

建築物の敷地相互間の距離が50mを若干超える場合でも、区域に含めることができる。

イ 道路沿いに連たんする住宅の取扱い

道路沿いに複数の建築物（小規模な農業用施設を除く。）が集まる区域が連たんしている場合

区域間の距離が50メートルを若干超える場合でも、区域に含めることができる。

この場合、区域内の道路から50m以内の範囲及び区域の端部から外側に向かって50m以内の範囲にある単独の住宅敷地は、一団の区域に含めることができる。

- ・住宅以外の用途の建築物（工場、事務所、資材置場等）の敷地は、集落の中に介在している場合を除き、区域から除外する。
- ・一団の未接道地（接道している土地の背後にまとまった低未利用地）は、集落の中に介在している場合を除き、区域から除外する。
- ・計画戸数と戸数密度から算定される区域の適正な規模から判断して過大となる低未利用地の部分は区域から除外する。

### ③ 新規居住者の住宅区域の設定基準

- ・居住者の減少に対処する必要がある集落においては、新規居住者の住宅が建築できる「新規居住者の住宅区域」を指定することができる。
- ・集落のうち、集落として新規居住者を受け入れる体制が整っていること、または、幹線道路から比較的近く新規居住者が住みやすい環境が整っていること等、当該区域に係る土地利用計画の達成が見込まれるもの。
- ・新規居住者住宅の区域の設定の詳細は、「特別指定区域制度活用の手引き」（平成27年4月）p67～p69の新規居住者住宅の区域の設定基準による。

## (3) 特別指定区域（地域資源活用区域及び複合型区域）の設定基準

地域資源が有効に活用されていない地域において、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設を整備することにより、地域の活性化が図られる区域を対象とする。

### ① 上位計画等の位置づけ

都市計画マスタープラン、土地利用に関する方針、農林水産計画、観光計画等において、地域資源を活用した交流の促進等を図るための施設を誘導することとされた位置にあること。

### ② 土地利用計画の位置づけ

土地利用計画において特定区域（商業系）又は特定区域（地域資源活用系）であることを基本とする。

### ③ 都市基盤施設

開発区域の周辺の地域に新たな都市基盤施設（道路、上下水道、公園など）の整備を必要としない位置にあること。ただし、開発事業者において新たに必要となる都市基盤施設を整備することが可能な場合はこの限りでない。

なお、都市基盤施設の未整備区域において計画的な整備が予定されている場合は、当該計画が具体化した段階で特別指定区域として指定する。



## 6. 特別指定区域内の建築基準

### (1) 共通事項

#### ① 接道

一団の未接道地は、集落の中に介在している場合を除き区域から除外しているが、集落の中に介在する未接道地は、個別に建築基準法第43条ただし書き許可が得られること。また、未接道地の敷地分割は、原則認めない。

#### ② 敷地の安全の確保

- ・土砂災害警戒区域（土石流）内において

砂防堰堤等の安全施設が整備済みであること又は個別に安全が確保されること。

- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）内において

擁壁等の安全施設が整備済みであること又は個別に兵庫県建築基準条例第2条（がけ地の安全措置）により安全が確保されていること。

- ・過去に災害が発生した区域内において

災害の種別により安全を確保する措置が講じられていること。

- ・土砂災害特別警戒区域内においては、原則新たな土地利用を認めない。

#### ③ 歴史文化遺産の保存と活用

土地利用を図ろうとする敷地に、赤穂市歴史文化基本構想に整理された歴史文化遺産がある場合は、その保存と活用に努めること。

#### ④ 農地・営農活動の保護

農地を宅地にしようとする場合は、農地法第4条又は第5条に基づく農地転用の手続きを行うこと。なお、造成のみを目的とした転用行為は認められない。

また、建築にあたっては、周辺農地の営農活動に支障をきたすことの無いよう留意すること。



(2) 地縁者の住宅区域の建築基準

① 敷地面積の最低限度

集落区域内の敷地面積の最低限度は、200㎡とする。ただし、坂越地区及び御崎地区の一部（平成9年3月25日、兵庫県告示第558号 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合7/10以下の区域）については、150㎡とする。ただし、次に掲げるものに該当する場合はこの限りではない。

- ① 地縁者の住宅「指定日前」前から存する建築敷地で、その面積が最低限度に満たない場合。
- ② 適法に建築された住宅（地縁者の住宅以外の基準で、都市計画法に適合し、建築された住宅のこと）を地縁者の住宅に用途変更しようとする場合。
- ③ 居住環境改善や居住水準の向上を図るために敷地拡大する場合で、周辺の土地利用の状況により敷地が最低限度に満たない場合。
- ④ 上記①～③に類するもので、理由書によりやむを得ない事情があると認められる場合。

No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度	No	小学校区	地区名	敷地面積の最低限度
1	有年	西有年	200㎡	16	坂越	砂子	200㎡
2		東有年	200㎡	17	赤穂	北野中	200㎡
3		有年檜原	200㎡	18	尾崎	尾崎	200㎡
4	原	有年原	200㎡	19	御崎	御崎	200㎡
5		有年横尾	200㎡			御崎	150㎡
6		有年牟礼	200㎡	20	赤穂	加里屋	200㎡
7	高雄	中山	200㎡	21	赤穂(城西)	中広	200㎡
8		周世	200㎡	22	塩屋(城西)	塩屋	200㎡
9		真殿	200㎡			塩屋	200㎡
10		高雄	200㎡	23	塩屋	大津	200㎡
11		目坂	200㎡	24		木生谷	200㎡
12	木津	200㎡	25	新田		200㎡	
13	坂越	高野	200㎡	26	赤穂西	折方	200㎡
14		坂越	200㎡	27		鷺和	200㎡
15		坂越	150㎡	28		福浦	200㎡
		浜市	200㎡				

② 専用通路及び外壁の後退距離

ゆとりある良好な住環境の形成を図る必要があるため、集落区域内の地縁者の住宅区域については、専用通路を設けないと住宅敷地に入出りができない敷地であって、専用通路部分の規模等が適当であるものについては、当該専用通路部分の面積を敷地面積から除き、敷地の最低限度から上限の500㎡までの敷地に建築できるものとする。ただし、専用通路の長さ(L)の限度を35mとし、専用通路の幅員(W)は、専用通路の長さ $L \leq 15m$ の場合 $W \geq 2m$ 、 $15m < L \leq 35m$ の場合 $W \geq 4m$ とする。

また、住環境をより良くするために、敷地境界線（道路境界線も含む）から建築物の外壁までの距離を1.0m以上とする。なお、敷地に接している道路が建築基準法第42条第2項道路等の幅員4m未満の場合は、みなし道路境界線（道路中心線から2m後退した境界線）より1.0mの壁面後退をおこなうものとする。（建築ルールの解説図参照）

ただし、次のいずれかに該当するものは、壁面後退の制限の対象となる建築物又は建築物の部分には該当しないものとして取り扱う。

- ① 壁面後退の制限の範囲内に存する外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- ② 物置その他これに類する用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
- ③ 壁を有しない自動車車庫又は自転車置き場で、軒の高さが2.3m以下であるもの。

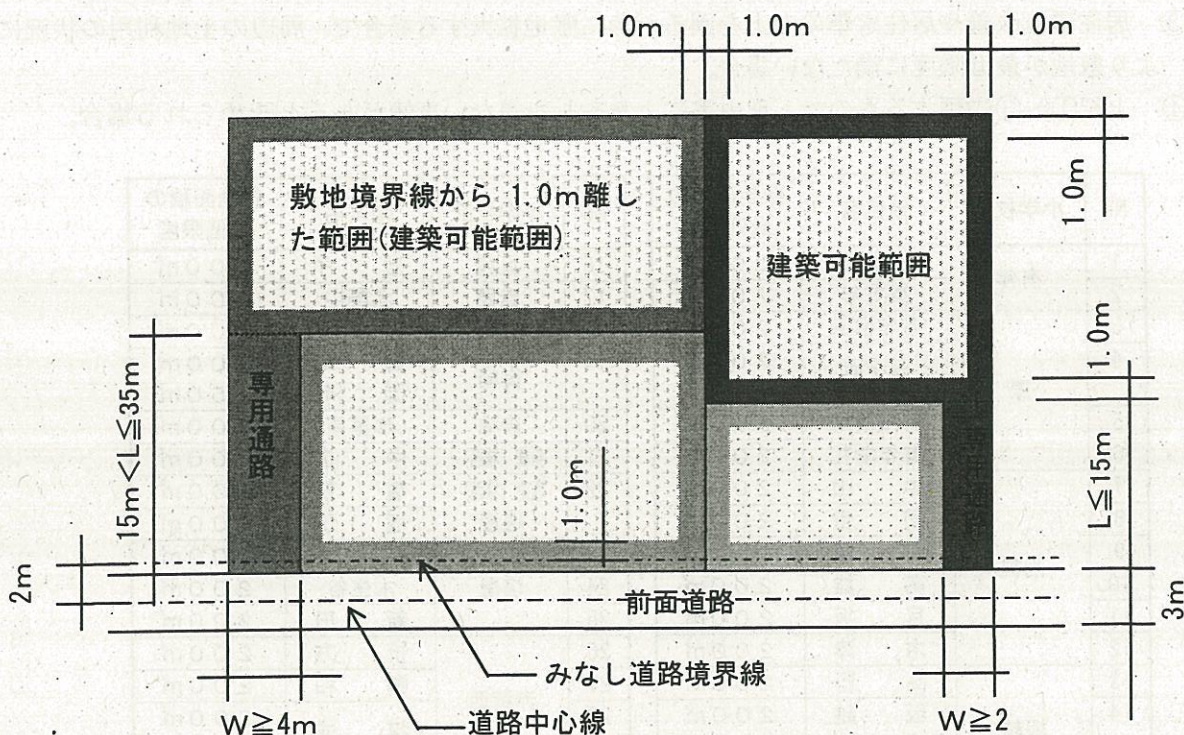


- ④ 都市計画法に適合（「地縁者の住宅区域」の基準を除く。）し建築された住宅（現在も適法に使用されている場合に限る。）を「地縁者の住宅」に用途変更する場合で、壁面後退の制限の範囲内にあるもの。ただし、用途変更後に増改築を行う場合は、当該増改築部分は壁面後退の制限の対象となる。

■建築ルールの解説図

※ 敷地面積200(150)㎡以上500㎡以下（専用通路部分を除く）

※ 専用通路の延長は35mを限度とする



③ 開発区域周辺の取扱

地域活力再生等区域のうち地縁者の住宅区域に建築できる建築物における「開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者」の取扱については、小学校の校区を開発区域周辺の大字とすることを基本とする。ただし、有年地区内の大字の区域は、隣接校区（有年⇄原）も可能とする。

■小学校の校区とする理由

本市においては、基本的に小学校を地域コミュニティの核とし地区公民館・体育館を整備し、地区の様々な生涯学習の拠点となっている。この地区公民館・体育館では、地域の大字を基本とする自治会が集まり連合自治会を組織し、地区のまちづくり活動やスポーツ・レクリエーションを通じて、世代を超えた幅広い交流を行い、地域コミュニティが形成されている。

このような地域特性により、開発区域周辺の取扱を小学校の校区とした土地利用とすることにより、高齢化、若年層の流出等により活力が失われつつある地域の活性化につながると考えている。



(3) 地域資源活用区域又は複合型区域（御崎地区）の建築基準

① 建築できる建築物の用途及び規模（延べ面積）

建築物の用途	地域資源活用区域		複合型区域 (地域活力再生等区域 + 地域資源活用区域)
	一般型	観光拠点型	
1 一戸建ての住宅	—	—	280 m <sup>2</sup> 以下
2 兼用住宅（3、4、7又は8の用途を兼ねるものに限る。）	—	—	
3 飲食店	500m <sup>2</sup> 以下	500m <sup>2</sup> 以下	
4 建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物		1,500m <sup>2</sup> 以下	
5 ホテル、旅館		500m <sup>2</sup> 以下	
6 公衆浴場			
7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房			
8 赤穂市に関連する土産物の販売店		500m <sup>2</sup> 以下	
9 休憩所		—	
10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	—	1,500m <sup>2</sup> 以下	

※ 用途変更を行う場合で、上記規模を超えるときは、既存建築物の規模を上限とする。（地域資源活用区域に限る。）

※ 一戸建ての住宅及び兼用住宅の延べ面積は、自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を含まない。

② 用途に関する特記事項

建築物の用途	特記事項
2 兼用住宅	飲食店、建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物、美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房、又は赤穂市に関する土産物の販売店の用途を兼ねるものに限る。
4 建築基準法施行令第130条の5の2第4号に規定する建築物	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
5 ホテル、旅館	専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設を除く。
6 公衆浴場	客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業を営む施設を除く。
7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房	原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。 印刷物、Web、CG、服飾、家具、照明その他これらに類するもののデザインを行うためのアトリエを含む。 制作したものを展示又は販売する施設の併設は可。
8 赤穂市に関する土産物の販売店	主に御崎や赤穂市に関連する土産物を販売する施設
10 市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	市内生産品の売場（その床面積の合計が延べ面積の20分の1以上又は50m <sup>2</sup> 以上のもの）を常時設置する物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店で、延べ面積が1,500m <sup>2</sup> 以下のもの（地域振興に資すると市長が認めるものに限る。）



### ③ 環境整備方針

次の基準を満足するよう努めること。ただし、次の基準に適合しない既存建築物を用途変更する場合で、市長がやむを得ないと認めるものについては、この限りでない。また、国立公園又は風致地区の指定がある土地については、自然公園法又は赤穂市風致地区内における建築等の規制に関する条例を遵守すること。

意匠等	
すべての建築物	
屋根の形態	・切妻、寄棟又は入母屋型の勾配屋根であること。屋根勾配は10分の3以上で、著しい急こう配のものでないこと。ただし、車庫、倉庫等の小規模な建築物（建築面積10㎡以下のもの）にあつてはこの限りでない。
屋根の色彩	・焦げ茶系色（着色処理をしていない鋼板葺を含む。）、暗緑系色（緑青のついた鋼板葺を含む。）、暗灰色系色又は黒色とする。（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）木材等の自然素材を使用する場合は極力素材色であること。
屋上設備	・壁面を立ち上げるか、又はルーバー等により適当な覆い措置を講ずること。覆い措置ができない場合は、道路等公共空間から見えにくい位置に設置すること。
壁面の色彩	・茶系色、灰色系若しくはベージュ系統色（マンセル色票系において、概ね彩度4以下とする。）又は木材等の自然素材の色とし、屋根の色彩との調和が図られたものであること。
壁面設備	・給水管、ダクト等は、外壁面に露出させないように設置する。やむを得ず外部に露出する場合は、壁面と同色の仕上げを施す等の措置を講ずること。
屋外階段	・形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。
ベランダ・バルコニー	・洗濯物等が道路等公共空間から直接見えにくい構造、意匠とすること。
広告物	・掲出個数を必要最小限にとどめ、建物と一体的な意匠及び周辺とできるだけ調和した色彩とすること。

敷地内緑化等	
すべての建築物	
支障木の移植	・工事にあつては、可能な限り既存樹木を保存すること。
裸地の緑化	・工事に伴いやむを得ず生じた裸地及び現在裸地になっている場所については、緑化すること。ただし、自然回復が望める裸地については土砂流出の十分な防止措置を講じることで足りるものとする。
緑化に使用する草木類	・一部の法面等の樹木による緑化が困難な場所では、種子吹付けを行うものとする。緑化に使用する種子は原則として、郷土産在来種のものを使用するものとし、使用する草木種はノシバ、ヨモギ、ススキ、メドハギ等とする。
緑化に使用する樹種等	・敷地内の植栽、工事跡地の集計植栽等においては、瀬戸内海国立公園（西播地域）管理計画書の修景緑化樹種一覧を参考とし、原則として郷土産在来種の樹木による緑化を行うこと。

駐車場	
ホテル・旅館	・自動車通勤従業員数に来店見込み者数を加えて得た数以上を敷地内に確保すること。ただし、敷地の状態その他特別の事由により特にやむを得ない場合は、敷地外に確保すること。
市内生産品の売場を常時設置する大規模な店舗	



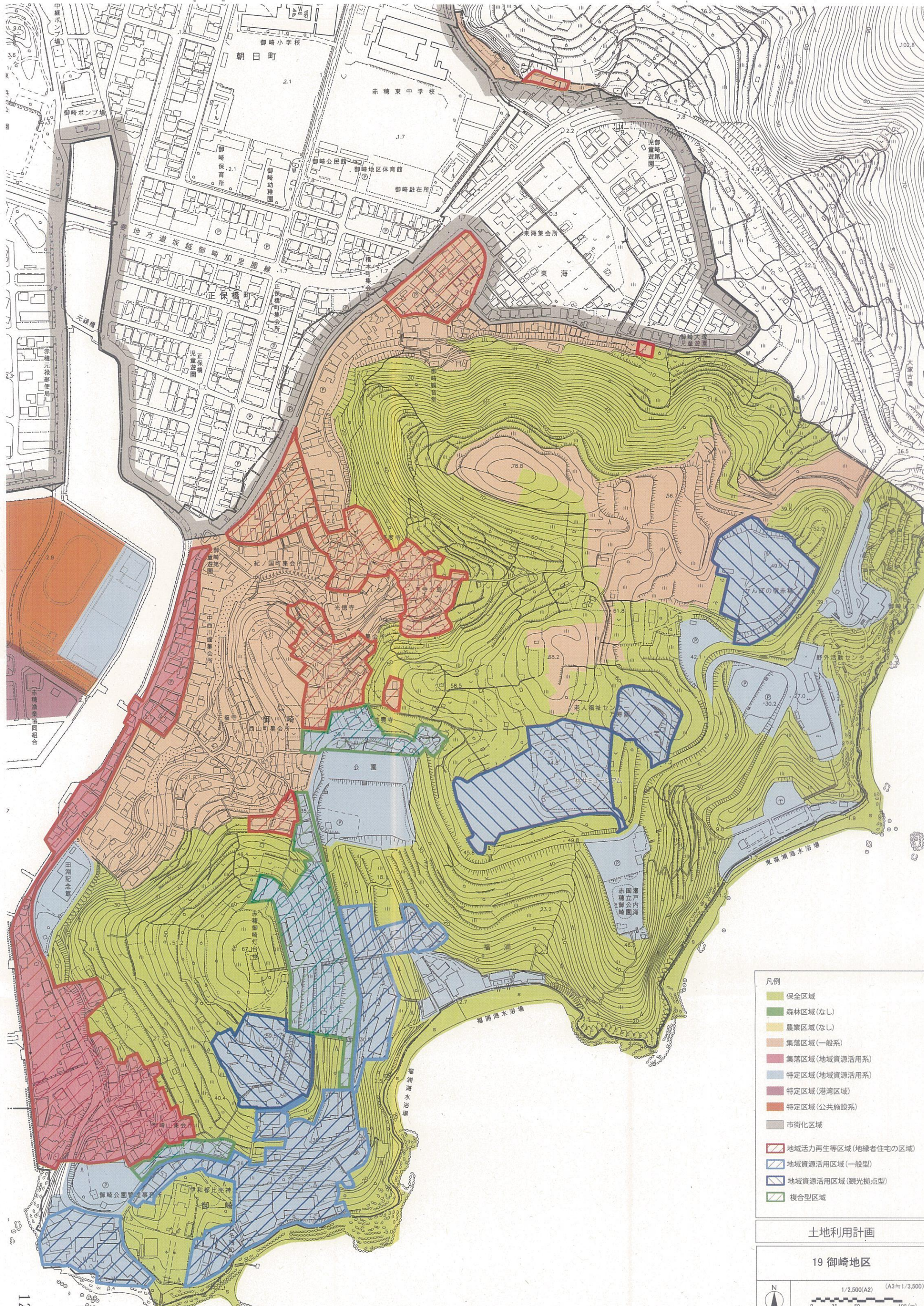
④ 敷地面積の最低限度・専用通路及び外壁の後退距離（複合型区域のみ）

複合型区域については、ミニ開発を防止し、ゆとりある住環境を確保する観点から、「(2) 地縁者の住宅区域の建築基準」の「①敷地面積の最低限度」及び「②専用通路及び外壁の後退距離」の基準を適用する。

7. 地区土地利用計画図

地区土地利用計画図を別紙のとおり定める。





- 凡例
- 保全区域
  - 森林区域(なし)
  - 農業区域(なし)
  - 集落区域(一般系)
  - 集落区域(地域資源活用系)
  - 特定区域(地域資源活用系)
  - 特定区域(港湾区域)
  - 特定区域(公共施設系)
  - 市街化区域
  - 地域活力再生等区域(地縁者住宅の区域)
  - 地域資源活用区域(一般型)
  - 地域資源活用区域(観光拠点型)
  - 複合型区域

土地利用計画

19 御崎地区

