

# 船町 まちづくり 通信

No.8 2011年5月発行



船町まちづくり協議会

## 地区まちづくり計画認定，特別指定区域決定！

### 特別指定区域 5月9日決定の告示！！

**船** 町地区では、土地の弾力的な活用により地区の活性化を図りたいと、まちづくり協議会を組織し、「地区まちづくり計画」の検討を行ってきました。

一昨年から、月に一回協議会を開催して検討を重ね、昨年11月28日（日）開催の船町地区まちづくり協議会総会で、「地区まちづくり計画及び特別指定区域の案」を承認いただきました。

承認いただいた案を市長に申請及び申し出を行い、市内部での審議の結果、船町地区の地区まちづくり計画が認定され、特別指定区域（地縁者の住宅区域，新規居住者の住宅区域）が5月9日に告示されました。

これにより、これまでの規制が緩和され、住宅が建てられやすくなることから、船町地区の活性化につながっていくことを期待しています。

### 特別指定区域が告示されると…

今回、指定され告示されるのは、下記の2つの区域です。

#### 「地縁者の住宅区域」

八幡小学校区＋隣接大字に通算して10年以上居住した人が新たに土地を取得して住宅を建てることができる区域

#### 「新規居住者の住宅区域」

地縁者に限らずだれでも住宅の建築が可能な区域

- 「地区まちづくり計画（まちづくり構想図，土地利用計画図）」，「特別指定区域」に関する資料の詳細は、船町公会堂及び市役所都市計画課で見ることができます。
- 特別指定区域での建築の許可に関する詳細は、市役所都市計画課・開発指導課までお問い合わせ下さい。

特別指定区域に指定されても手続きは必要です。  
必ず事前に許可申請書を提出し、許可を受けて下さい。  
農地に建築する場合は農地転用の手続きが別途必要です。

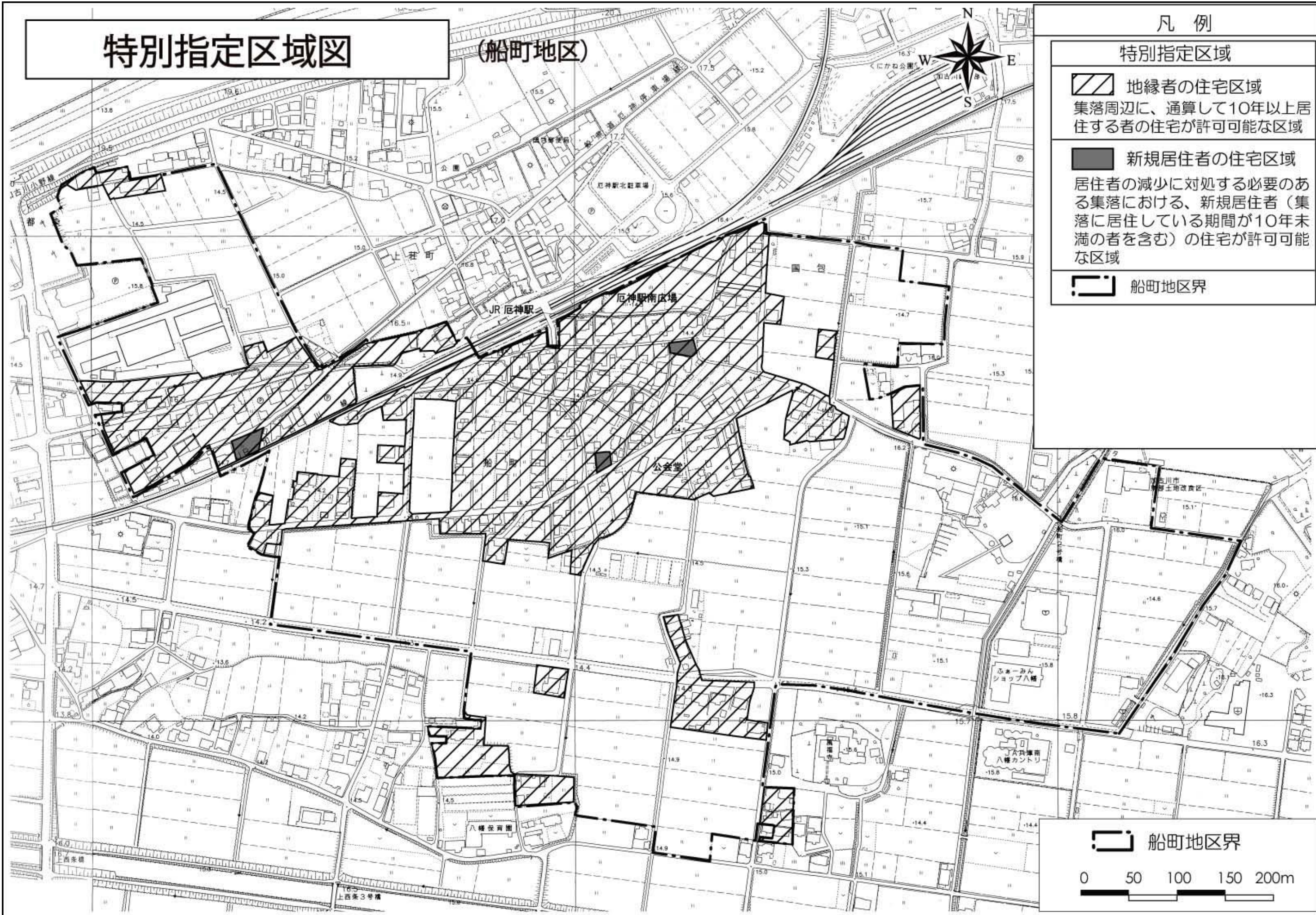
特別指定区域の指定を受けた区域で、建築物を建築しようとする人は、許可申請書を市へ提出します。  
まちづくり協議会と市が連携をとり、申請された建物の高さや外壁の色彩などが地区まちづくり計画に適合しているかチェックします。  
許可を受けた後で、建築確認を受けて建築します。






# 特別指定区域図


(船町地区)



## 凡例

### 特別指定区域

 地縁者の住宅区域  
集落周辺に、通算して10年以上居住する者の住宅が許可可能な区域

 新規居住者の住宅区域  
居住者の減少に対処する必要がある集落における、新規居住者（集落に居住している期間が10年未満の者を含む）の住宅が許可可能な区域

 船町地区界

 船町地区界

0 50 100 150 200m



# ● 船町地区 まちづくりに関する方針

計画名称	船町地区まちづくり計画
目標・テーマ	● 駅前の利便性を活かし、快適で、暮らしやすいまちづくりを進める 船町は、市街化調整区域にありながら駅前に位置する利便性を活かし、誰もが住んでみたいと思えるような、ゆったりとして快適で暮らしやすい住環境を守り育てることができるまちづくりを進める。
目標人口	361人（昭和46年以降で最も人口が多かった平成13年の人口） ※平成22年5月の人口354人に比べ、7人（361人－354人）増加が可能、平成22年の世帯当たり人数3.02人から、約3戸分（7人／3.02人、世帯数を戸数に換算）の新規住宅の増加が可能

※目標人口とは、新規居住者の住宅区域の範囲を算定する基準となる過去最大人口です。

課 題	対応方針
1. 集落環境の保全に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の集落区域を中心とする区域については、低層一戸建て住宅を中心として、良好な住環境を保全・育成するため、次の方針による整備を図る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の高さは、10m（3階建て程度）を限度とする。</li> <li>・ 公共下水道が整備されるまでは、合併処理浄化槽の設置を奨励する。</li> </ul> </li> <li>● 駅前の区域については、駅前としての利便性を活かし、多様な土地利用を展開するよう、次の方針による整備を図る。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の用途は、以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅、兼用住宅</li> <li>・ 500㎡以内の店舗等（2Fまで）</li> <li>・ 公益上必要となる施設（小・中・高校、図書館、老人ホーム、老人福祉センター、</li> </ul> </li> <li>・ 建物の高さは、10m（3階建て程度）を限度とする。</li> <li>・ 公共下水道が整備されるまでは、合併処理浄化槽の設置を奨励する。</li> </ul> </li> </ul>
2. 集落景観の保全・形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 専用住宅の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の落ち着いた街なみや田園風景を保全・育成する色彩を基調とする。</li> <li>・ 外壁の色彩は、色相 R・YR 系は彩度 6 以下、Y 系は彩度 4 以下、その他は彩度 2 以下。色相 N は認める。</li> <li>・ 土、木、レンガ等の自然系素材を用いる場合は、この限りではない。</li> </ul> </li> <li>● 専用住宅以外の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁の色彩は「けばけばしい色彩を避ける」という方針とする。</li> </ul> </li> </ul>
3. 公共施設の整備を図る取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 駅前広場へのアクセス道路、集落地の生活道路などについては、協定道路制度などを活用し、優先順位を検討しつつ、順次整備を進める。 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 市道国包11号線</li> <li>② 市道上西条7号線</li> <li>③ セットバックによる改良</li> <li>④ セットバックによる改良</li> <li>⑤ JR加古川線の踏切部の拡幅整備</li> <li>⑥ 通過交通を規制する路線</li> </ol> </li> <li>● 今後必要とする取組み事項 下水道整備</li> <li>● 地区内の公園を整備する</li> </ul> <p>※「セットバック」とは、道路の幅員が4mに満たない時に、建物の建て替え時に道路の中心から後退して建物を建築することをいう（基準法では2m、加古川市の協定道路の場合は2.17m後退）</p>
4. その他の施設の整備を図る取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 三木鉄道跡地を活用する</li> <li>● 食品スーパー、コンビニなどを誘致する</li> </ul>
5. 安全安心対策	通過交通を規制する
6. 歴史を活かす取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史的資源を保存する（愛宕さん、地藏堂（御膳番）、道標（2ヶ所）、松尾家文書（太閤さんのお墨付き）など）</li> <li>● 伝統的な行事を保存、育成する（祭り、屋台、盆踊りなど）</li> </ul>
7. 自然を活かす取組み	● 美しい田園風景を守る
8. 地縁者の範囲	● 地縁者の範囲は、「八幡小学校区域」+「隣接大字」とする