

加東市集落区域まちづくりのルール

(目的)

第1条 このルールは、加東市土地利用計画による集落区域内の良好な居住環境を形成するため、建築主に必要な協力を要請するための基準を定めることにより、調和のとれた計画的で秩序あるまちづくりを推進することを目的とする。

(適用区域)

第2条 このルールは、加東市土地利用計画の集落区域内に適用する。ただし、〔旧〕住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく認可を受けた住宅地及び都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可を受けた住宅地は除くものとする。

(対象建築物)

第3条 このルールは、前条の適用区域内で建築される新築戸建て住宅及び増・改築部分に適用する。

(敷地面積の最低限度)

第4条 戸建て住宅における一戸当たりの敷地面積にあつては、別表1に定めるとおり最低限度を200㎡（市街化区域に接する地区は150㎡）とする。

(専用通路)

第5条 住宅敷地の専用通路の幅員は、専用通路の長さが15m以下の場合は幅員2m以上、専用通路の長さが15mを超える場合は幅員4m以上とする。なお、専用通路部分で規模、形状等が適当であるものについては、その通路面積を敷地面積から除くことができる。ただし、すでに4m以上の専用通路の住宅敷地があり、その専用通路に隣接して2軒目を建築する場合は、2軒目の専用通路の幅員を2m以上とし、合計幅員を6m以上とすることができる。また、2軒同時に建築する場合の専用通路の幅員は各3m以上とし、合計幅員を6m以上とすることができる。

(壁面後退)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離を1m以上とする。なお、敷地に接している既設道路が建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項道路等の幅員4m未満である敷地については、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1mの壁面後退を行うものとする。

(適用除外)

第7条 すでに建物が建っていた敷地であり、用途変更及び敷地形状の変更が伴わない敷地については、前3条の規定は適用しない。また、前3条に関連する他法令の基準については、このルールで適用除外及び緩和をするものでない。

(災害対策)

第8条 建築主は、その住宅敷地が別表2に示す地区の急傾斜地被害想定区域内である場合、建築行為をしようとするときには、災害防止のため、兵庫県建築基準条例（昭和46年兵庫県条例第32号）第2条（がけ地の安全措置）等に基づき、必要な対策を講じること。そのほか、別表3に示す地区で洪水浸水想定区域を有する地区は、災害に対する危険性を考慮し、必要な対策を行うものとする。また、平成16年台風23号により浸水した区域については、敷地の地盤嵩上げ、建築物の高床等の必要な対策を講じること。

(その他)

第9条 このルールに定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

(別表1) 敷地面積の最低限度

最低限度 (㎡)	地区名
200㎡の地区	社小学校区 山国、出水、田中、貝原、野村、西垂水、窪田 福田小学校区 沢部、福吉、上田、大門、西古瀬、中古瀬、東古瀬、屋度、東実 米田小学校区 上久米、下久米、久米 三草小学校区 上三草、下三草、牧野、吉馬 滝野東小学校区 光明寺、穂積、稲尾、曾我、多井田 滝野南小学校区 河高、高岡
150㎡の地区 (市街化区域に隣接する地区)	社小学校区 松尾、鳥居、家原、梶原 三草小学校区 木梨、藤田 滝野東小学校区 上滝野、下滝野

(別表2) 急傾斜地被害想定区域を有する地区 ※加東市防災マップより抽出

急傾斜地の地区	米田小学校区 上久米、下久米、久米 三草小学校区 藤田 滝野東小学校区 光明寺、多井田
---------	--

(別表3) 洪水浸水想定区域を有する地区 ※加東市防災マップより抽出

洪水浸水想定区域の地区 (下線箇所は平成16年台風23号浸水区域)	社小学校区 <u>貝原、野村、窪田</u> 、家原、西垂水、梶原 福田小学校区 <u>上田、大門、西古瀬</u> 、福吉、東古瀬、屋度 米田小学校区 上久米、下久米、久米 三草小学校区 <u>木梨、藤田</u> 、上三草、下三草 滝野東小学校区 <u>上滝野、下滝野、穂積、曾我、多井田</u> 滝野南小学校区 <u>河高</u>
--------------------------------------	--

居住要件

地縁者	開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者であり、開発区域周辺とは、同じ大字区域、隣接する大字区域、同じ小学校区域とする。
新規居住者	居住要件なし

(別図1) 建築ルールの方針図

農村集落としてのゆとりある環境を保全し及び形成するため、この別図1の規定に基づく基準の制限に適合すること。

