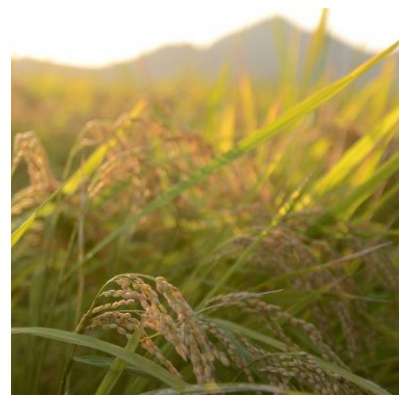
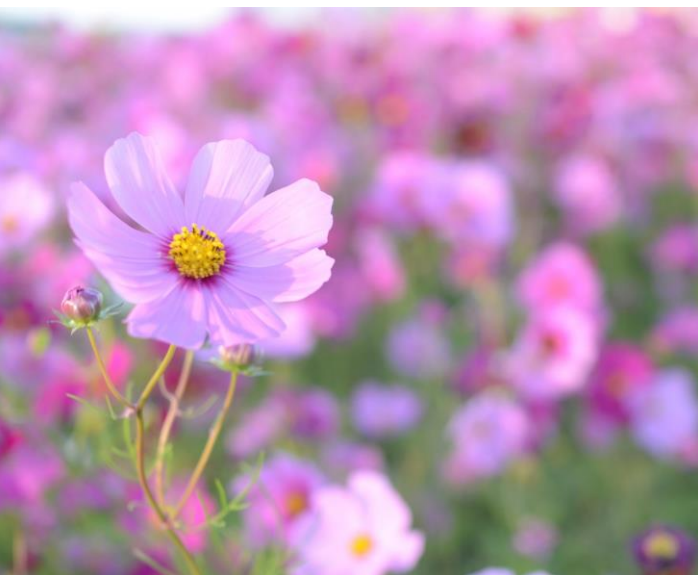




田園まちづくり制度

地域でつくるまちづくり



令和4年4月1日 改正

加古川市



田園まちづくり制度とは

■何のための制度なの？

集落コミュニティは、そこに暮らすこととなる新旧の人々が、一体となって取り組んでいくことによって生き生きとしたものとなります。そのためには、みんなが快適に暮らせる環境づくりが必要です。

まず、集落の魅力を最大限に活かしつつ、そこに移り住もうとする人々の快適な生活・事業空間を確保する集落全体のまちづくり計画を、集落に住むみなさんが主体となって作っていく必要があります。田園まちづくり制度は、こうした集落づくりを応援するための制度です。

田園まちづくり制度はどうしてできたの？

加古川市の人口は、平成27年から減少傾向に転じています。特に、市街化調整区域のうち志方、平荘、上荘、八幡等の北部地域は、より顕著に減少傾向が続いており、高齢化率も市全体より高くなっています。

また、地場産業の工場の閉鎖や、店舗等の廃業・退店、営農者の減少などの問題も生じており、集落のコミュニティ維持や社会経済情勢の変化に対応するまちづくりの取組が求められています。

このため、市では、町内会が中心となってまちづくり計画を作成し、住民主体でまちづくりを推進する仕組みを創設しました。あわせて地域の取組を進めるうえで必要な建築物を、許可可能とする制度整備(条例化)を行い、平成19年から運用しています。

運用開始から10年以上が経過する中、地域の課題がより深刻化し、コロナ禍を契機に人々のライフスタイルや価値観の多様化が進んでいます。そこで、それらにより柔軟に対応できるように、令和4年4月に制度の見直しを行いました。

■市街化調整区域とは？

加古川市の都市計画では、開発を促進する市街化区域と、開発を抑制する市街化調整区域に区分されています。

市街化調整区域は、基本的に、良好な自然環境や農業環境を保全・育成する区域です。そのため、無秩序な市街化を抑制し、無計画な開発を防止するため、開発が厳しく制限されています。

■どうやって取り組むの？

① まちづくり協議会を発足する

町内会の役員などが中心となってまちづくり協議会を立ち上げ、市長に届け出て認定を受けます。

② まちづくりに関する方針を定める

アンケートなどで住民意見を取り入れながら、将来のまちづくりの方針を定めます。

③ 土地利用計画を作成する

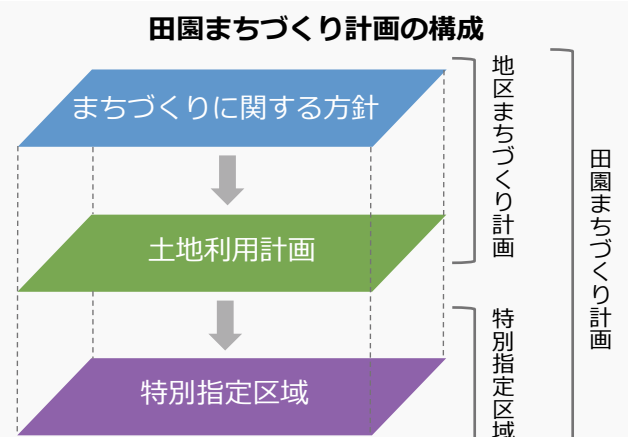
集落区域や農業区域、保全区域、活性化を図る特定区域など、今後の土地利用計画を定めます。まちづくり方針とあわせて地区まちづくり計画として市長に届け出て、認定を受けます。

④ 特別指定区域を指定する

土地利用計画に基づいて、地域に必要な建築物を許可できる特別指定区域を選定し、市長に申し出ます。

市長は、指定基準に適合していると認めるときは、開発審査会の意見を聴いた上で、区域を指定します。

まちづくりを実現します



地区まちづくり計画を作成する

まちづくりに関する方針

将来のよりよいまちづくりを目指して、まちづくりに関する方針を作成します。
 まちづくりのテーマや将来像を定めるとともに、集落環境を悪化さないために建築物の高さや景観のあり方、道路など公共施設の整備については、必ず定めるようにします。

地区の現況・課題の整理
 地区の環境の評価

住民の意向の把握
 (アンケート、懇談会等)

地区の課題
 の整理

対応方策や地区の
 将来像の検討

■まちづくりに関する方針の項目と記入内容の例

計画項目		記入例
計画の名称		〇〇田園まちづくり計画
目標・テーマ		農村地域の豊かな自然の保全と田園風景と調和した居住環境の整備により、地域の魅力向上を図る
課題と 対応方針	集落環境の保全に関する事項	建築物の高さは10m以下とする
	集落景観の保全・形成	屋根、外壁等の色彩基準を定める
	安全安心対策	パトロール実施、災害時の避難計画づくり
	歴史を活かす取組み	まつりや伝統行事の継承

方針から、土地利用に関する事項を抽出します

地縁者が住宅を建てられるようにしよう

移住者を受け入れよう

事務所や工場が建てられる場所を決めよう

神社、農地、ため池は守り伝えていこう

上記の方針に基づいて土地利用計画を定めます。土地利用の区分には次の5つがあります。

■土地利用の区分

保全区域

自然環境や歴史資源などの保全すべき区域

森林区域

森林として保全又は森林を活用する区域

農業区域

農地として保全又は農地を活用する区域

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区域

特定区域

地域の活性化のため特定の用途の建築物を整備・開発する区域



土地利用計画

特別指定区域を指定する

■特別指定区域のメニュー

地区まちづくり計画の実現に向けて、必要な建築物を許可可能とする特別指定区域を指定します。土地利用計画に即して、下記の9つのメニューの中から、必要な区域を定めることができます。（括弧内は、制度改定前の区域名です。）

①地縁者等の住宅区域（地縁者の住宅区域）

地縁者や移住者、定住起業者、定住就農者、子育て世帯などの住宅が建築できる区域

②新規居住者の住宅区域（新規居住者の住宅区域）

新規居住者の住宅が建築できる区域

③地域調和型の事業所区域（地縁者の小規模事業所区域）

地縁者の営む事業所や地域の経済基盤を生かした事業所などで、居住環境と調和するものについて建築できる区域

④既存事業所の拡張区域（既存事業所の拡張区域）

建築後10年以上経っている事業所の敷地を拡張して建て替えることができる区域

⑤既存工場等の用途変更区域（既存工場等の用途変更区域）

廃業等により使用されなくなった工場等が他の業種へ用途変更できる区域

⑥地域資源活用区域（営農活性化区域、交流促進区域）

農業後継者のための研修施設や、市民農園利用者に必要な施設、体験型施設利用者の宿泊施設などを建築できる区域

⑦利便施設区域（利便施設区域）

商業施設や広域住民対象の医療・福祉施設等の利便施設を建築できる区域

⑧コミュニティ拠点区域（駐車場の区域、鉄道駅前区域）

地域の拠点として市長が指定する区域で、住宅、兼用住宅、事務所、店舗など市の整備方針に適合する施設が建築できる区域

⑨産業拠点区域

産業拠点として市長が指定する区域で、工場、倉庫、事務所など地域の経済基盤を生かした事業を営む施設が建築できる区域

■特別指定区域と土地利用計画の対応関係

特別指定区域	土地利用計画の区分				
	保全区域	森林区域	農業区域	集落区域	特定区域
①地縁者等の住宅区域	—	—	—	○	—
②新規居住者の住宅区域	—	—	—	○	—
③地域調和型の事業所区域	—	—	—	○*	○
④既存事業所の拡張区域	—	—	—	○*	○
⑤既存工場等の用途変更区域	—	—	—	○*	○
⑥地域資源活用区域	—	○	○	○*	○
⑦利便施設区域	—	—	—	○*	○
⑧コミュニティ拠点区域	—	—	—	—	○
⑨産業拠点区域	—	—	—	—	○

【凡例】○：設定できる —：設定できない

*敷地面積 1,000㎡以下に限る



建築できる住宅について

通常、市街化調整区域で建築できる住宅は、農家用住宅、分家住宅、区域区分日前住宅の建て替えなどに限定され、誰でも簡単に家を建てたり、住んだりすることはできません。しかし、特別指定区域を指定するとそれ以外でも住宅が建てられるようになります。「地縁者等の住宅区域」と「新規居住者の住宅区域」を指定した場合に建てられる住宅を紹介します。

■「地縁者等の住宅区域」で建てられる建築物

地縁者等の住宅区域では、以下の5つの要件のいずれかに当てはまる場合、住宅を建てるようになります。

①地縁者の住宅



- 【建てられる人】
・北部4町に10年以上居住する者及びその2親等以内の者
- 【建てられる建築物】
・専用住宅、兼用住宅

③定住起業者の住宅



- 【建てられる人】
・集落に定住し、新たに事業を営もうとする者
- 【建てられる建築物】
・兼用住宅

②移住者の住宅



- 【建てられる人】
・加古川市外に直近10年間で通算5年以上居住し、空家*を活用（改修・増築および建替え）して移住する者
- 【建てられる建築物】
・専用住宅、兼用住宅

※建築後10年以上経過しており、空家の期間が6か月以上のもの

④定住就農者の住宅



- 【建てられる人】
・地区内にある農地を取得し、耕作する者
- 【建てられる建築物】
・専用住宅・兼用住宅*

※兼用部分は農業関連施設に限定

⑤子育て世帯の住宅



- 【建てられる人】
・申請時に、18歳までの子を扶養し世帯を構成している者
- 【建てられる建築物】
・専用住宅、兼用住宅

注：まちづくり協議会が設立されていない「市提案型の指定区域」は①②④に限られます。

■「新規居住者の住宅区域」で建てられる建築物

居住者の減少に対処する必要のある集落又はその近接地では、新規居住者の住宅区域を定めることで、誰でも転入者住宅を建てるようになります。



専用住宅



兼用住宅



共同住宅、寄宿舎

- ・建てられる位置や規模・戸数等は地区まちづくり計画に定められます。
- ・共同住宅等の立地については、個別判断となるので、詳しくは市にお問い合わせください。

注：「市提案型の指定区域」は「専用住宅」「兼用住宅」に限られます。

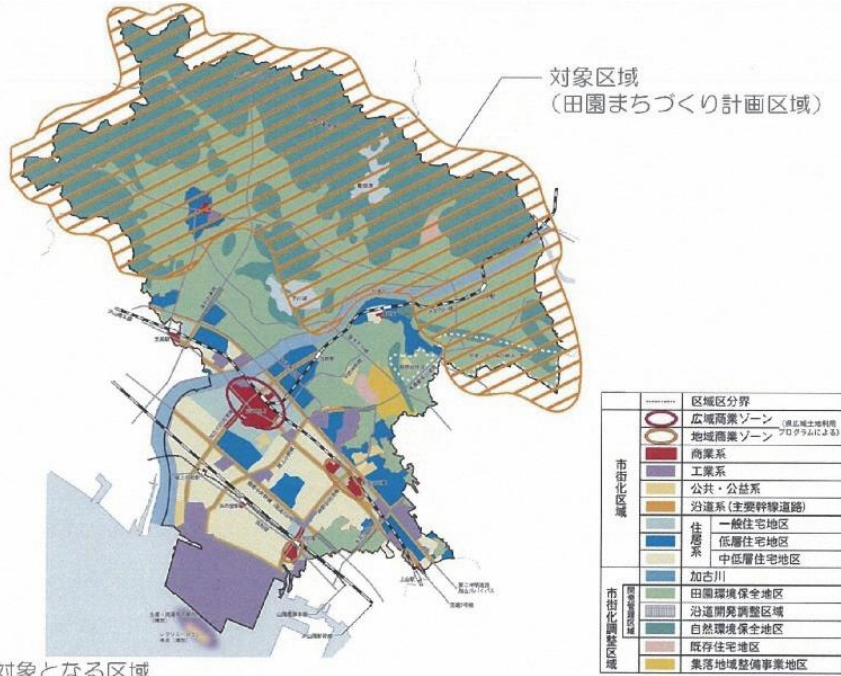
■以下の区域は、周辺環境との調和を図るため、「特定区域」内で定めることが必要です

- ・「地域調和型の事業所区域」
 - ・「既存事業所の拡張区域」
 - ・「既存工場等の用途変更区域」
 - ・「地域資源活用区域」
 - ・「利便施設区域」
- } 敷地面積 1,000㎡ を超えるもの
- ・「コミュニティ拠点区域」は、鉄道駅周辺や地域コミュニティの中心地等で市長が定める区域内に限られます。
 - ・「産業拠点区域」は、産業拠点の位置付けのある区域内に限られます。
- ※詳しくは市にお問い合わせください

田園まちづくり制度を利用できる区域

■対象となる区域

市北部に位置し、人口・産業の減少が激しく、集落コミュニティの維持に支障をきたしている区域をまちづくり計画に沿って集落の活性化を図る区域とします。具体的には、市北部に位置し、上記のような問題が顕著な志方地域、平荘地域、上荘地域、八幡地域が該当します。



■区域の条件

概ね次の条件を満たす区域が対象です

- ・地域としてまちづくりに取り組むことが可能なコミュニティが形成されている
- ・現状として市街化区域の開発圧力を受けていない(人口・産業等の衰退が進んでおり、今後も更なる状況の悪化が懸念される)
- ・都市計画マスタープラン※の土地利用方針において、田園環境保全地区および自然環境保全地区に位置付けられている
- ・市街化を促進する恐れがない
- ・地区として守るべき宝(自然、歴史、景観などの資源)がある

対象となる区域

※都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき、市全体の土地利用、道路・公園整備など、まちづくりの具体的な将来ビジョンと基本方針を定めた計画です。全市対象の「全体構想」と、市内9地域の「地域別構想」からなります。

田園まちづくり Q&A

Q.自分たちだけで計画をつくるのは難しくないですか？

A.地区の将来計画なので地区の皆さんが主役ですが、市もサポートをします。また、市が、まちづくりの専門家も派遣します。
 専門家は、皆さんと一緒に議論して、アイデアを提供したり資料を作成するなど、協議会の運営をして、田園まちづくり計画の作成も支援してくれます。
 詳しくは、市の担当窓口へご相談ください。

Q.特別指定区域を定めると手続きなしで建築できるようになるのですか？

A.市街化調整区域であることに変わりはありませんので建築をする前に許可が必要です。
 建築しようとする建物の用途や規模などが基準に適合しているかどうか、許可申請書を提出し、市の許可を受けてから建築してください。
 市の担当窓口で、基準や許可について事前に相談もできます。

Q.田園まちづくり計画を一度作ってしまうとずっとそのままのですか？

A.田園まちづくり計画は、概ね10年後を目標にして作成しますので、年数が経過した場合や、途中で地区環境に大きな変化が生じた場合などは、必要に応じて見直すことができます。
 まずは、すぐにできることから始めて、合意に時間が掛かるところは段階的に決めていくことも可能です。

ご相談・お問い合わせは…

加古川市 都市計画部 まちづくり指導課

〒675-8501

加古川市加古川町北在家2000

<https://www.city.kakogawa.lg.jp/>

tel.079-421-2000 (代表)