

# 1. はじめに

## 1-1 背景と目的

---

全国的に人口減少傾向にある中、加古川市の人口は微増傾向でしたが、平成 27 年からは減少傾向に転じています。特に、志方、平荘、上荘、八幡等の北部地域では、より顕著に減少傾向が続いており、高齢化率も加古川市全体より 10%以上高い約 40%に達しています。

また、当該地区において、地場産業の工場の閉鎖や、生活利便施設である店舗等の廃業・退店、営農者の減少などの問題が生じる中、平成 13 年 5 月には既存宅地制度が廃止(18 年 5 月まで経過措置)され、住宅の跡地に転入者の住宅を建築することが不可能になるなど、既存集落のコミュニティの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重要となっています。

このため、市では、町内会を中心に、地域の魅力を活かすとともに問題点の改善等の方針と将来計画を内容とするまちづくり計画を作成し、この計画に基づき住民が主体となって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、許可可能とする所要の制度整備(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、制度創設時より人口減少や少子高齢化がさらに進行し、空き家や耕作放棄地の増加、産業の停滞、地域コミュニティの希薄化など地域の課題がより深刻化しています。また、コロナ禍を契機に人々のライフスタイルや価値観が変化しており、働き方や住まい方、生活様式の多様化が加速しています。そこでそれらの地域課題や多様化により柔軟に対応できるよう、令和 4 年 4 月に制度の見直しを行いました。

## 1-2 制度の趣旨

---

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、それぞれの集落のすぐれた環境や特長を維持しつつ、それらに魅力を感じ、ともにその集落づくりをしていこうとする意欲のある人々を呼び込み、みなさんが快適に暮らせる環境づくりが必要です。

このような集落づくりのためには、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。

## 1-3 本手引きの構成

### 1. はじめに

制度が創設された背景や目的等について解説しています。

- 1-1 背景と目的
- 1-2 制度の趣旨
- 1-3 本手引きの構成

### 2. 田園まちづくり計画の概要

田園まちづくり計画の対象区域や策定主体、計画の構成などについて解説しています。

- 2-1 計画対象となる区域
  - 1) 計画対象となる区域
  - 2) 区域の条件
- 2-2 計画の策定主体と計画の構成
  - 1) 策定主体
  - 2) 田園まちづくり計画の構成
- 2-3 土地利用計画の区分と内容
  - 1) 土地利用計画の区分
  - 2) 土地利用区分(5区域)の基本的な考え方と土地利用誘導方針
  - 3) 市が作成する土地利用計画と地区土地利用計画の役割分担
- 2-4 特別指定区域
  - 1) 土地利用計画と特別指定区域の関係
  - 2) 特別指定区域の種類

### 3. 協議会の設立から特別指定区域の作成までの手順

田園まちづくり計画作成にあたっての手順について解説しています。

- 3-1 全体の流れ
  - 1) まちづくりの呼びかけと立ち上げ準備
  - 2) まちづくり協議会を発足する
  - 3) 地区まちづくり計画を作成する
  - 4) 地区まちづくり計画を実現する
  - 5) 特別指定区域の案を作成する
- 3-2 手続きの詳細
  - 1) まちづくり協議会の設立と運営
  - 2) 手続きの詳細

### 4. 田園まちづくり計画の作成方法

田園まちづくり計画に記載する内容について解説しています。

- 4-1 計画づくりの流れ
- 4-2 現況・課題の整理
  - 1) 計画区域と計画名称を決める
  - 2) 地区の現況・課題を整理する
- 4-3 地区まちづくり計画の作成
  - 1) まちづくりに関する方針を作成する
  - 2) 附図(まちづくり構想図、まちづくり区分図)を作成する
- 4-4 土地利用計画の作成
  - 1) 土地利用現況図、土地利用規制状況図の確認・作成
  - 2) アンケート等による意向調査の実施
  - 3) 土地利用計画図の作成
- 4-5 土地利用計画の各区域の定め方
  - 1) 土地利用計画の詳細
- 4-6 特別指定区域の提案
  - 1) 特別指定区域図を作成する

### 5. 特別指定区域の指定基準、許可と条例、規則

特別指定区域の指定や許可に関する基準と条例や規則を掲載しています。

- 5-1 特別指定区域の指定基準
- 5-2 特別指定区域内の許可
- 5-3 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例
- 5-4 加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例施行規則