

2. 田園まちづくり計画の概要

2-1 計画対象となる区域

1) 計画対象となる区域

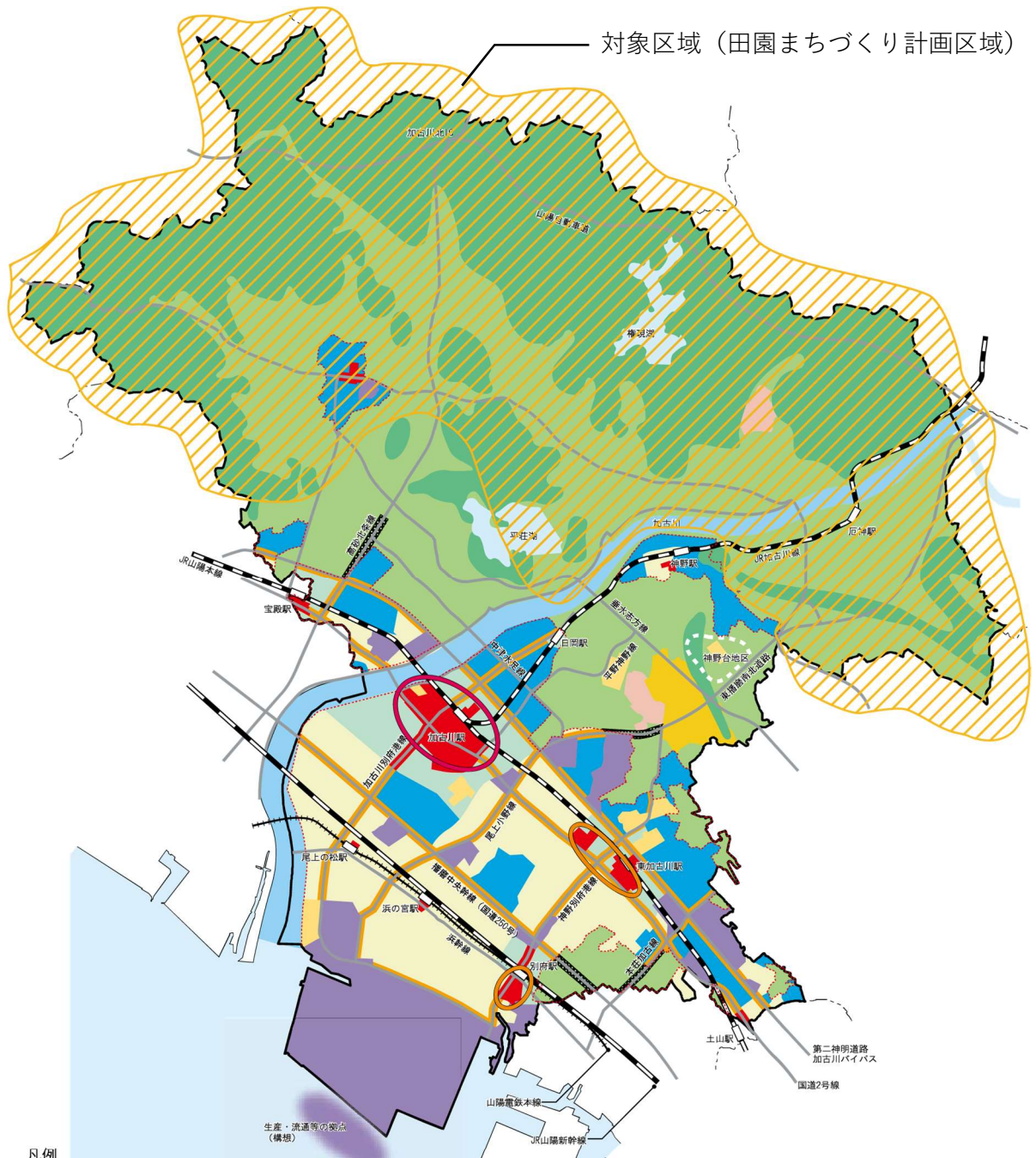
人口が減少している本市において、市北部地域などでは人口減少・少子高齢化、地域産業の停滞が顕著であり、住宅の建築を制限する市街化調整区域の厳しい規制がその一因となっています。そこで市北部に位置し、人口・産業の減少が激しく、集落コミュニティの維持に支障をきたしている区域において、地域住民が主体となって作成したまちづくり計画に沿って集落の活性化を図る区域とします。

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。位置については、図 2-1 をご参照ください。

2) 区域の条件

田園まちづくり計画区域の選定にあたっては、概ね次の条件を満たす区域を選定することとします。

- ・ 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区域
- ・ 現状として市街化区域の開発圧力を受けていない区域（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区域）
- ・ 都市計画マスタープランの土地利用方針において、田園環境保全地区及び自然環境保全地区に位置付けられている。
- ・ 区域の大部分に農振農用地区域などの厳しい建築規制がかかっている区域（地域として市の農業基盤を支える区域になっている）
- ・ 過剰な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



対象区域（田園まちづくり計画区域）

凡例

市街化区域	区域区分界	市街化調整区域	加古川
	○	広域商業ゾーン <small>(県広域土地利用プログラムによる)</small>		田園環境保全地区
	○	地域商業ゾーン		沿道開発調整区域
	■	商業系		自然環境保全地区
	■	工業系		公共・公益系
	■	公共・公益系		既存住宅地区
	■	沿道系(主要幹線道路等)		集落地域整備事業地区
	■	住居系		一般住宅地区
	■			低層住宅地区
	■			中低層住宅地区

図 2-1 田園まちづくりの計画対象区域

2-2 計画の策定主体と計画の構成

1) 策定主体

田園まちづくり計画を策定するにあたっては地区の同意を受け、市が認定したまちづくり協議会を設立する必要があります。田園まちづくり計画は、地域のまちづくりへの思いを集約したものとなるべきものです。このため、計画段階から住民の意見を取り入れ、計画の内容を知ってもらうためのワークショップの開催やアンケートの実施、会報の発行などを積極的に行いながら作成します。

まちづくり協議会は決定されたまちづくり計画に基づき開発等に伴う環境悪化の防止や景観保全について、開発事業者との間で緑化協定・景観協定等を結ぶなどして、望ましいまちづくりを担保していく必要があります。

計画策定主体は、大字を基礎として各町内会単位でコミュニティを形成し、農用地等農業基盤の管理、昔から継承する文化行事等の地域の行事を主催している実情を踏まえ、次によるものとします。

計画策定主体：町内会を母体としたまちづくり協議会

計画策定区域：町内会の運営対象区域（隣接町内会と協議の上、決定します。）

2) 田園まちづくり計画の構成

① 計画の内容

地区まちづくり計画

1 田園まちづくりに関する方針

(1) まちづくりのテーマ

(2) 課題(資源を活かすこと、問題点を改善すること)とその対応方策

※ すぐやること、ちょっと考えて取組むこと、時間をかけて取組むこと

附図 将来構想図

市作成の土地利用基本計画との整合



田園まちづくり方針に即して定める

2 土地利用計画図

(1) 土地利用計画図

特別指定区域



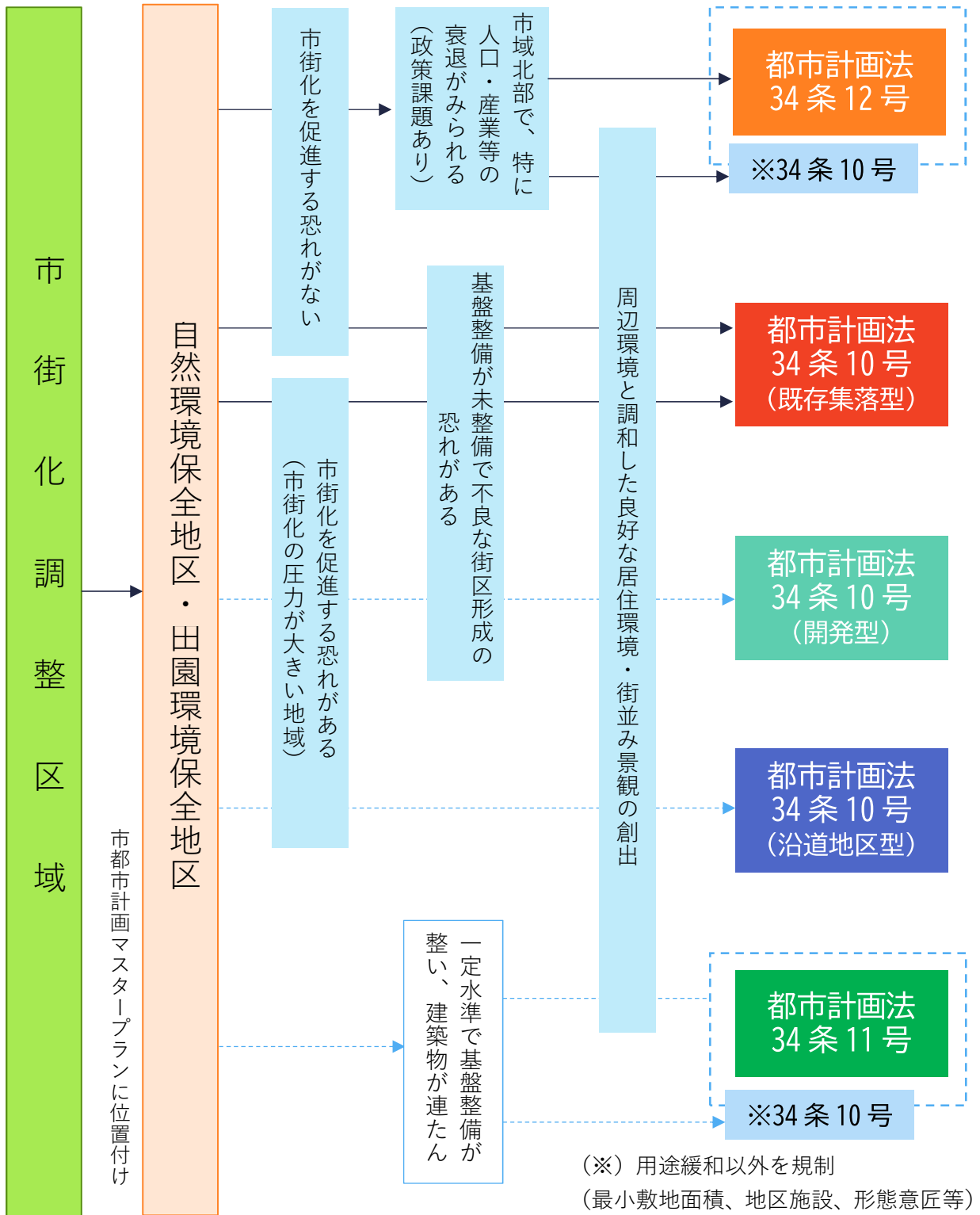
3 特別指定区域の指定 ……具体的に施設の建築が可能になる区域を指定

(指定集落区域・地区計画区域)※詳細次頁参照

② 加古川市の支援

まちづくり協議会の計画策定支援（協議会立ち上げ、アドバイザー・コンサルタント派遣）を行います。

加古川市の市街化調整区域における土地利用方針



- 34条10号：地区計画の区域内において地区計画の内容に適合した開発・建築
- 34条11号：一定水準で基盤整備が整った地域で条例に適合した開発・建築
- 34条12号：田園まちづくり計画に適合した開発・建築

2-3 土地利用計画の区分と内容

1)土地利用計画の区分

特別指定区域は、市が住民の意見を反映して決める土地利用計画（以下「市土地利用基本計画」）あるいは地元の住民が中心となって組織するまちづくり協議会が決める土地利用計画（町内会の範囲を基本とした区域の計画、以下「地区土地利用計画」。）に基づいて、市が指定を行う区域です。この土地利用計画で土地利用の区分を定めます。

土地利用の区分とは、計画の対象とする範囲を基本的に次の5つの区域に区分することをいい、この区分は、土地利用計画図として示されます。

①保全区域

良好な自然環境の保全を図る区域。歴史的な由来の残る区域及び自然環境をはじめとする景観上保全すべき必要がある区域。災害その他の危険性があり、居住地として好ましくない区域

- ・ 個別規制法等に基づく区域
- ・ 国有林の区域及び森林法に基づく保安林の区域
- ・ 自然公園法に基づく特別地域
- ・ 兵庫県立自然公園条例に基づく特別地域
- ・ 県の環境の保全と創造に関する条例に基づく特別地区
- ・ 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
- ・ 都市緑地保全法に基づく緑地保全地区
- ・ 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
- ・ 社寺境内地、鎮守の森等の貴重な区域
- ・ 公益的機能が高い森林、樹木
- ・ レッドデータブック等に記載される絶滅のおそれがある野生生物の生息する区域
- ・ 地区として守るべき宝（自然、歴史、景観などの資源）がある

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

- ・ 森林法に基づく保安林以外の森林
- ・ 林業の振興に必要な森林
- ・ 一体のまとまりのある森林
- ・ 森林としての豊かな自然を生かしつつ、スポーツやレクリエーションを通じて自然とふれあう場として整備するなど、憩いの空間の確保が可能な区域

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

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地区域に含まれる一団の農地
- ・ 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
- ・ 農業の振興に不可欠な農地とため池及び用水路等の農業用施設などが立地する区域
- ・ 現在、農業生産は行われていないが（耕作放棄地、荒れ地等）、農業振興を図るべき区域

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

- ・ 住宅が連たんしている既存集落の区域
- ・ 既存集落の拡張が見込まれる区域
- ・ 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

⑤特定区域

地域の活性化に資するため特定の用途の建築物を整備及び開発する区域。原則として事業内容が具体になっている区域

①工業系の特定区域

- (ア)地域の活性化に資するための事業所の区域
- (イ)インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道などの産業拠点区域

②商業系の特定区域

- 駅前周辺や地域生活の核となる商業施設の区域

③農業系の特定区域

- (ア)市民農園のための建築物の区域
- (イ)農業後継者育成のための研修・宿泊施設等の区域

④公共施設系の特定区域

- 駅前周辺や地域生活の核となる公共施設の区域

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

土地利用計画を策定する際には、以下の土地利用誘導方針を参考に指定を行います。

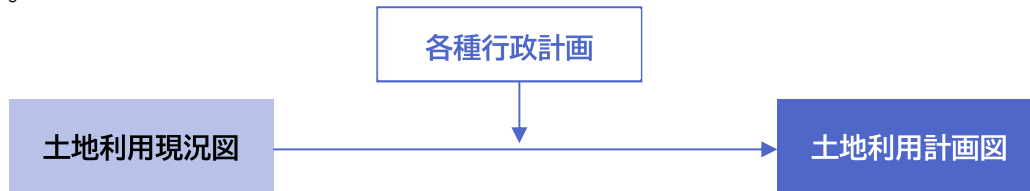
区域	区分の基本的な考え方	土地利用誘導方針
保全区域	<ul style="list-style-type: none"> ・森林、里山、ため池、鎮守の森等良好な自然環境の保全を図るべき区域、歴史的な由来の残る区域及び自然環境をはじめとする景観上保全すべき必要がある区域とする。 ・地域の貴重な資源として、自然環境、生態系等の保全、景観の保全、土地の形質等の保全を図る。 ・また、災害その他の危険性があり、居住地として好ましくない区域についてもこれに含める。 	<ol style="list-style-type: none"> ①原則として、土地利用転換を認めない区域とする。 ②豊かな自然を活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、周辺環境との調和を満たす場合に限り可能とする。 ③里山、ため池、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していく。 ④歴史的建築物や歴史的な由来の残る地については地域住民のかけがえのない資源として後世に残すべく維持保全していく。 ⑤自然資源や歴史資源で作りに上げられた優れた景観を形成している要素については維持保全していく。 ⑥希少種が生息する場所については周辺環境も含めて保全していく。
森林区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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とする。 	<ol style="list-style-type: none"> ①都市的土地利用や開発、施設整備については抑制する。 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。
農業区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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とする。 ・営農環境維持のため、就農者の維持・確保を図るべき区域とする。 	<ol style="list-style-type: none"> ①優良農地を保全するため、農業生産活動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。 ②観光農業、体験型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。
集落区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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とする。 ・さらに生活の利便性、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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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供給については、可能とする。 ④周辺環境と調和したゆとりのある生活空間の保全に配慮するとともに、基本的には低層住宅を主とした建築物の誘導を図る。 ⑤遊休地を活用しながらバラ建ちの抑制を図る。
特定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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とする。 ・原則として事業内容が具体になっている区域とする。 	<ol style="list-style-type: none"> ①他の区域では許容されない土地利用について、周辺の営農環境、生活環境及び田園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。 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。 ③鉄道駅周辺地区や地域拠点において鉄道利用者等の利便性向上と鉄道利用者の増進を目指し駅周辺を含む地域拠点の活性化に資するものは許容する。 ④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。

※地区土地利用計画を作成する際は、隣接地域の現状を考慮します。

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

まず、加古川市が田園まちづくり計画制度の対象全域の土地利用計画図を提供します。

また、特定区域には、予定する施設の用途や規模からみて、市全域の広域的な観点から定めることが適切なものがあり、このような特定区域は、市土地利用基本計画に定められます。



各地区が作成する土地利用計画は、市土地利用基本計画の詳細計画の位置付けであり、計画区域の境界は、隣接地区と協議するとともに、土地利用や空間の連続性、用水など農業生産基盤・生態系についても、十分な配慮が必要となります。

地区土地利用計画の区域内に、市の各種計画がある場合についてまちづくり協議会は、計画の作成にあたり市と相談し、市土地利用基本計画と整合させることが必要となります。

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

特別指定区域は、整備・開発していく区域ですので、土地利用計画に定める5区域の内、保全区域、森林区域及び農業区域の基本的に保全すべき区域を除く集落区域か特定区域のいずれかに定めることを基本とします。ただし、森林資源の活用や農業の活性化を図ることを目的とした区域では指定が可能です。また、特別指定区域は、市土地利用基本計画か地区土地利用計画のいずれかに基づいて指定します。それらの関係及び区域内で建築できる建築物を示したものが下の表です。

特別指定区域の一覧表

特別指定区域の種類		区域内で建築できる建築物	土地利用計画との関係(目安)
田園まちづくり計画区域	①地縁者等の住宅区域	地縁者とその親族の住宅	地区土地利用計画に定める集落区域に指定する
		移住者の住宅	
		定住起業者の住宅	
		定住就農者の住宅	
	子育て世帯の住宅		
	②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、新規居住者の住宅	地区土地利用計画に定める集落区域に指定する
	③地域調和型の事業所区域	地区内に居住する者が経営する事業所もしくは地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態にある企業の事業所	地区土地利用計画に定める集落区域又は特定区域に指定する
	④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で敷地を拡張して建て替えるもの	地区土地利用計画に定める集落区域又は特定区域に指定する

特別指定区域の種類		区域内で建築できる建築物	土地利用計画との関係(目安)
田園まちづくり計画区域	⑤既存工場等の用途変更区域	廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所	地区土地利用計画に定める集落区域又は特定区域に指定する
	⑥地域資源活用区域	営農環境向上のために必要な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等	地区土地利用計画に定める森林区域、農業区域、集落区域又は特定区域に指定する
	⑦利便施設区域	商業施設や広域住民を対象とする医療・福祉施設等の利便施設	地区土地利用計画に定める集落区域又は特定区域に指定する
行政計画推進区域※	⑧コミュニティ拠点区域	駅前周辺や地域コミュニティの中心地などにおいて、周辺住民等の利便性向上を図り、地域の活性化に資する施設	地域の拠点として市長が指定する土地の区域に指定する
	⑨産業拠点区域	インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道などで、地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所	地域の拠点として市長が指定する土地の区域に指定する

※行政計画推進区域とは、行政計画に基づき市が主導で定める区域です。

2)特別指定区域の種類

特別指定区域は、区域内に建築できる建築物の用途によって9種類に区分されます。特別指定区域を重ねて指定することも可能です。

①地縁者等の住宅区域

区域に通算して10年以上居住する者(地縁者)やその親族、移住者、定住起業者、定住就農者、子育て世帯、が住宅等を建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	(1) 区域区分に限らず北部4町に10年以上居住する者(地縁者)及びその2親等以内の親族(地縁者、配偶者、地縁者及び配偶者の親・子・兄弟姉妹・祖父母・孫)	○専用住宅・兼用住宅
	(2) 加古川市外に直近10年間で通算5年以上居住している者で、空き家を活用(改修・増築及び建替え)し、移住定住しようとする者	
	(3) 田園まちづくり地区(隣接地区含む)の区域内にある農地を取得し営農しようとする者	
	(4) 定住し事業を営もうとする者	○兼用住宅
	(5) 18歳までの子を扶養し世帯を構成している者	○専用住宅・兼用住宅

②新規居住者の住宅区域

地域活力が低下している、又はその恐れがある区域の集落における、新規居住者(起業予定者や集落に居住している期間が10年未満の者を含む。)の住宅等が建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	新規居住者	○戸建て住宅・兼用住宅、 共同住宅*・長屋住宅*、寄宿舎* ※立地には、条件があります。

③地域調和型の事業所区域

生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所、もしくは地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態にある企業の事業所が建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	<ul style="list-style-type: none"> ・地縁者（配偶者及び直系2親等以内の親族） ・誰でも可（建築物の要件により異なる） 	<p>【地縁者の場合】</p> <p>○生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所</p> <p>【誰でも可の場合】</p> <p>○地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態にある企業の事業所</p>
特定区域	<ul style="list-style-type: none"> ・地縁者（配偶者及び直系2親等以内の親族） 	<p>○生計を維持するために新たに必要とする自己又は自己が役員となっている法人の業務の用に供する事業所、かつ地域の経済基盤を活かした事業を営む企業の事業所</p>

④既存事業所の拡張区域

通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物が建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	右記の事業所を営む事業者	○北部4町に通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物
特定区域		

⑤既存工場等の用途変更区域

廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所が建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	右記の事業所を営む事業者	○廃業等により業種又は事業者が変更され、現敷地において引き続き営まれる地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所
特定区域		

⑥地域資源活用区域

営農環境向上のために必要な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等を建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
森林区域	右記の施設等を営む者	<ul style="list-style-type: none"> ○営農の活性化を図る建築物 ・新規就農者用研修施設、研修用生産施設 ・新規就農者用宿泊滞在施設（仮住宅含む） ○農園利用契約による農園の有効な利用を確保するための建築物（農作業に係る休憩、講習、簡易宿泊、管理等施設） ○主に農村地域と都市住民との交流の促進を目的とした建築物（農業体験施設、農家レストラン、体験者用宿泊施設） ○地域特産物の展示販売、伝統文化の伝承、地産地消を目的とした建築物
農業区域		
集落区域		
特定区域		

⑦利便施設区域

商業施設や広域住民を対象とする医療・福祉施設等の利便施設を建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
集落区域	右記の店舗等を営む者	<ul style="list-style-type: none"> ○物品販売業を営む店舗 ○業種が法第34条第1号に該当しない店舗 ○医療施設又は社会福祉施設等の利便施設
特定区域		

⑧コミュニティ拠点区域

駅前周辺や地域コミュニティの中心地などにおいて、周辺住民等の利便性向上を図り、地域の活性化に資する施設を建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
特定区域※	誰でも可	○市が作成する整備方針に適合する建築物

※地域の拠点として市長が指定する土地の区域

⑨産業拠点区域

インターチェンジ周辺や主要幹線道路沿道などで、地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所を建築できる区域です。

対象区域	対象者	対象建築物
特定区域※	右記の事業所を営む事業者	○地域の経済基盤を活かした事業を営む5年以上安定した経営状態にある企業の事業所その他、市が作成する整備方針に適合する建築物

※産業拠点として市長が指定する土地の区域