

船町地区・厄神地区 まちづくり通信

NO. 7
2025.3

第3回 船町・厄神地区田園まちづくり計画実現化会議を、2025年3月1日(土)に開催しました。これで今年度の検討は終了となります。

まず、これまでの検討内容を踏まえ、必要な事項を整理した「駅前活用区域」の活用方針(案)について確認しました。その後、田園まちづくり計画の見直し(素案)について現時点の案を確認し、意見交換を行いました。

引き続き、計画見直しに取り組んでいきますので、ご協力お願いします。



(当日の様子)

田園まちづくり計画の見直し(素案)について、裏面に記載しています。ぜひ、ご確認ください。

■今後検討を進めるための流れ

①計画の見直し案の作成(R5年度、R6年度実施)

地域・市・アドバイザーで計画の見直しについて検討し、計画の見直し案を作成する

②計画の見直しに向けて地域で活動に取り組む(事業者の呼び込み等)

事業候補者が決定し、具体的な事業計画案が定まった後、計画認定の手続きを行う。

③(市)各審議会に諮る

協議会総会を経て地元案として決定した計画の見直し案を市に提案し、市が受領し、市における審議会等で審議する手続き

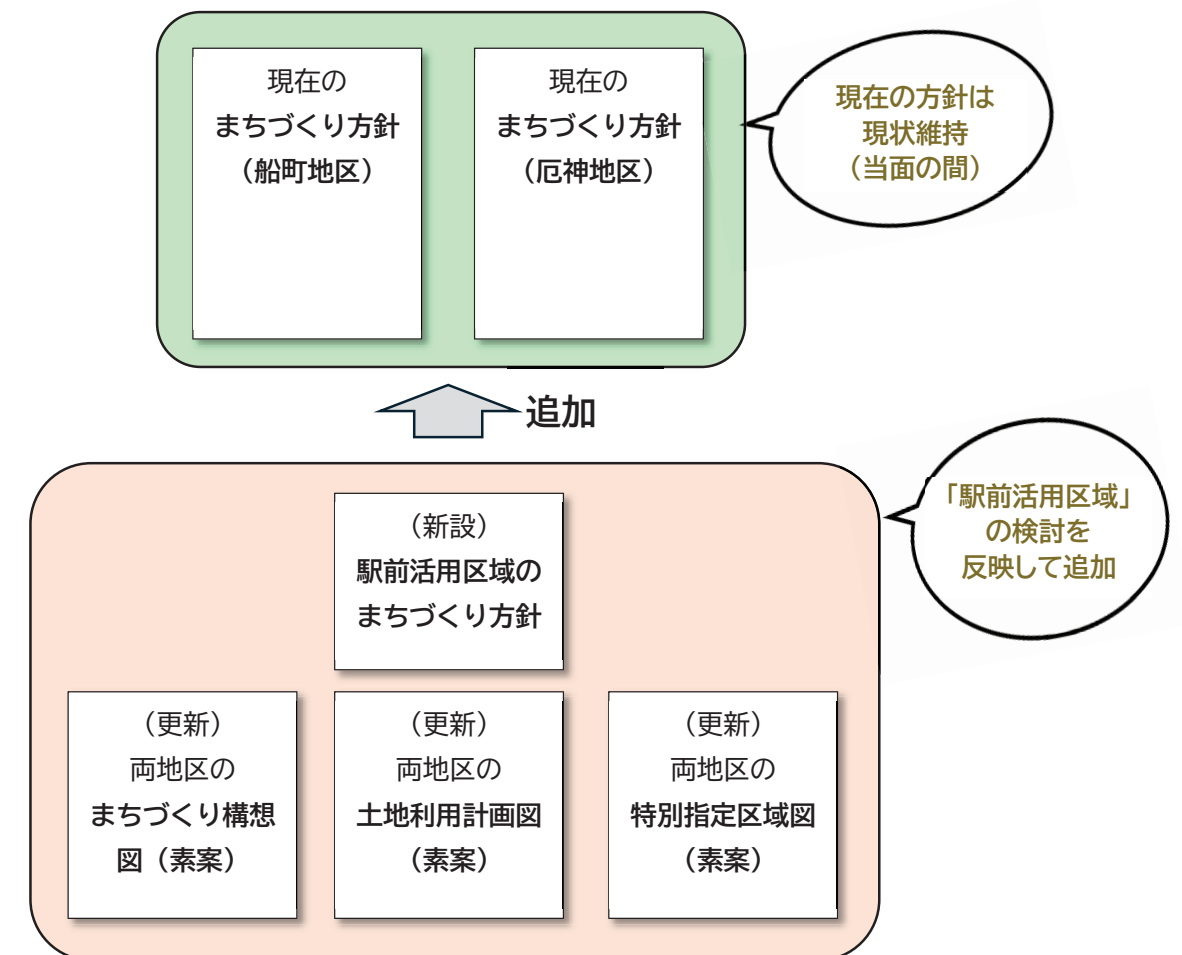
④告示・計画の認定、開発計画の申請

田園まちづくり計画の見直し(素案)について

1. 見直しの考え方

令和5年度・6年度の勉強会と実現化会議では、現在の計画を前提に「駅前活用区域」に焦点を絞って実現化に向けた検討を行いました。現在、船町地区と厄神地区の田園まちづくり計画はすでに決定済みであるため、現行計画はそのまま継続し、検討を進めた「駅前活用区域」については、その内容を現計画に「追加」する形で、一部見直しを行う予定です。

また、まちづくり構想図(素案)、土地利用計画図(素案)、特別指定区域図(素案)についても、「駅前活用区域」の部分を反映させ、現時点での見直し素案を検討しました。



※なお、田園まちづくり計画の正式な見直しには、まず地区で協議して見直し案を作成し、協議会総会を経て地元案として決定したものを市に提案し、市が受領。それを市における審議会等で審議する手続きを経て、最終的に決定する必要があります。

2. まちづくり方針 「駅前活用区域」に関する事項の追加（素案）

「駅前活用区域」に関する事項

区分	項目	方針																
	まちづくり方針	①ゆとりある田園環境にありながらも、鉄道駅やインターチェンジに近く交通便利性が高いことをアピールする ②住環境と調和した活用を図り、地域の暮らしやすさやイメージの向上につなげる ③活用を通じて、居住人口や通勤人口の増加、働く場の増加、賑わい創出など、地域の元気づくりにつなげる																
	土地利用、建築物整備の方針	地域に調和する下記の建築物について建築を許容する A地区 <table><tr><td>住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）</td><td>・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし</td></tr><tr><td>業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院</td><td>・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・店舗面積 1,500 ㎡以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下</td></tr><tr><td>病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム） 官公署施設、教育施設等</td><td>・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下</td></tr></table> B地区 <table><tr><td>住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）</td><td>・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし</td></tr><tr><td>住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院</td><td>・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下</td></tr><tr><td>病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム）</td><td>・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下</td></tr></table> C地区 <table><tr><td>住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）</td><td>・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし</td></tr><tr><td>住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や</td><td>・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下</td></tr></table>	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし	業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・店舗面積 1,500 ㎡以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下	病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム） 官公署施設、教育施設等	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし	住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院	・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下	病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム）	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし	住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や	・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下
	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし																
	業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・店舗面積 1,500 ㎡以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下																
	病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム） 官公署施設、教育施設等	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下																
	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし																
	住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や鍼灸院	・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下																
	病院、高齢者福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム）	・業務用の場合は 12m（3 階建て）以下 ・敷地面積 5,000 ㎡以下																
	住宅（戸建て住宅、共同住宅、ハイツ、併用住宅）	・高さ 10m（3 階建て）以下 ※戸数の制限なし																
	住環境になじむ、業務・商業施設（事務所、飲食店、小売店舗、中小規模の事業所）、診療所や	・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下																

区分	項目	方針
		鍼灸院 高齢者福祉施設（小規模なもの） ・高さ 10m（3 階建て）以下 ・敷地面積 1,000 ㎡以下
	共通	地域に調和しない商業・業務施設（別表参照）は建築してはならない。
	公共施設整備の方針	・開発など土地利用転換に伴って、周辺の区画道路の拡幅や改良、水路等の改修など、必要な公共施設整備を行う。
	周辺との調和を図るの方針	・建築物の規模、形態、意匠、照明、及び敷地の緑化や敷地境界部分の門、塀などの工作物、並びに屋外広告物等の掲出について、周辺の住環境との調和に配慮したものとする。 ・事業を行う場合には、事業所並びに使用する車両や機器等からの騒音、振動、悪臭、ばい煙等の発生を防止し、周辺の住環境の保全に配慮する。

■別表：地域環境に調和しないため許容しない用途

種類	施設例	備考
遊興・娯楽施設	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの	建築基準法別表第二（ほ）項第 2 号
遊興・娯楽施設	劇場、映画館、演芸場または観覧場 カラオケボックスその他これらに類するもの	別表第二（ほ）項第 3 号
風俗営業施設	キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールなど 店舗型性風俗特殊営業 受託を受けてそれらの営業を行う接客業務受託営業の施設	風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第 2 条第 1 項、第 6 項又は第 11 項に該当する営業に係るもの

3. 附帯する図面の更新・・・別添

- (1)まちづくり構想図(素案)
・「駅前活用区域」の大まかな範囲を示す
- (2)土地利用計画図(素案)
・「駅前活用区域」について、地形地物に沿ってある程度明確に範囲を示す
・土地利用計画のメニューは、「特定区域」
- (3)特別指定区域図(素案)
・「駅前活用区域」について、地形地物に沿ってある程度明確に範囲を示す

これらは素案であり、
確約したものではありません



まちづくり構想図(素案)

※H23年に策定した船町地区・厄神地区の「まちづくり構想図」を駅前活用について検討するためにひとつにまとめたものです。
「駅前活用区域」をA～C地区として示したものであり、道路整備や既存集落の活用区域等については、今後さらに検討を進める予定です。

凡例

- ◆◆◆ 協定道路制度などを活用し、道路の拡幅整備を図る区間
- 1 2 市道セットバックによる改良
- 3 駅前ロータリーへのアクセス道路
- 4 (主)加古川小野線の横断施設の整備
- 5 (県)厄神停車場線の拡幅
- 6 7 市道セットバックによる改良
- 8 市道国包11号線
- 9 市道上西条7号線
- 10 11 セットバックによる改良
- 12 JR加古川線の踏切部の拡幅整備
- 13 通過交通を規制する路線
- 公園を整備
- 神社など歴史施設を守る区域
- 駅前活用区域
(駅前区域の特性を活かして、道路等の整備を前提にして、事業所、店舗等の導入について検討する区域)
- 集落環境を守りながら空き地、空家を活用する区域
- 今後とも農地を保全していく区域

利便性の向上を図る施設
(例えば、ミニスーパーなど)や
交流を促進し、地域の活力を
再生する施設
(例えば、市民農園など)の導入
について検討する区域

コンビニを誘致

これらは素案であり、
確約したもの
ではありません

