

理 由 書

本地区は、JR 東加古川駅から南東へ約 1.5 km、山陽電車別府駅から東へ約 0.8 kmに位置する市街化区域縁辺部の既存集落であり、国道 250 号線（播磨中央幹線）に隣接した地域である。集落を取り囲むように田畑が広がる市街化調整区域となっており、周辺は、旧既存宅地や開発許可制度等による住宅や工場等が散在するほか、農地の荒廃、資材置き場といった土地利用上の不調和や景観の悪化が見受けられる。そして、国道 250 号は 4 車線の主要幹線道路であり、沿道には一部サービス施設等が点在している。

また、本地区は市街化区域に隣接しており、都市化の圧力も比較的大きいうえ、狭あい道路が多数存在するなど都市基盤が未成熟であることから、将来にわたって不良な街区の形成の恐れがある。さらに、少子高齢化の影響による農業の後継者不足、地域の衰退などが問題となっている。

平成 16 年 4 月、加古川市が市街化調整区域における地域課題に対処するため、都市計画マスタープランの土地利用方針を改定し、周辺環境と調和した開発容認型の地区計画制度を位置づけたことを機に、地域住民が主体となり、問題解決に向けて検討を進めてきた。

今般、本地区における集落地としての地域特性を活かしつつ、適正かつ合理的な土地利用を図るため、田園環境と調和した良好な居住環境や沿道環境、街並み景観の創出等を目的としてこの地区計画を定めるものである。