

加古川市 立地適正化計画

～概要版～

Compact City Planning of KAKOGAWA



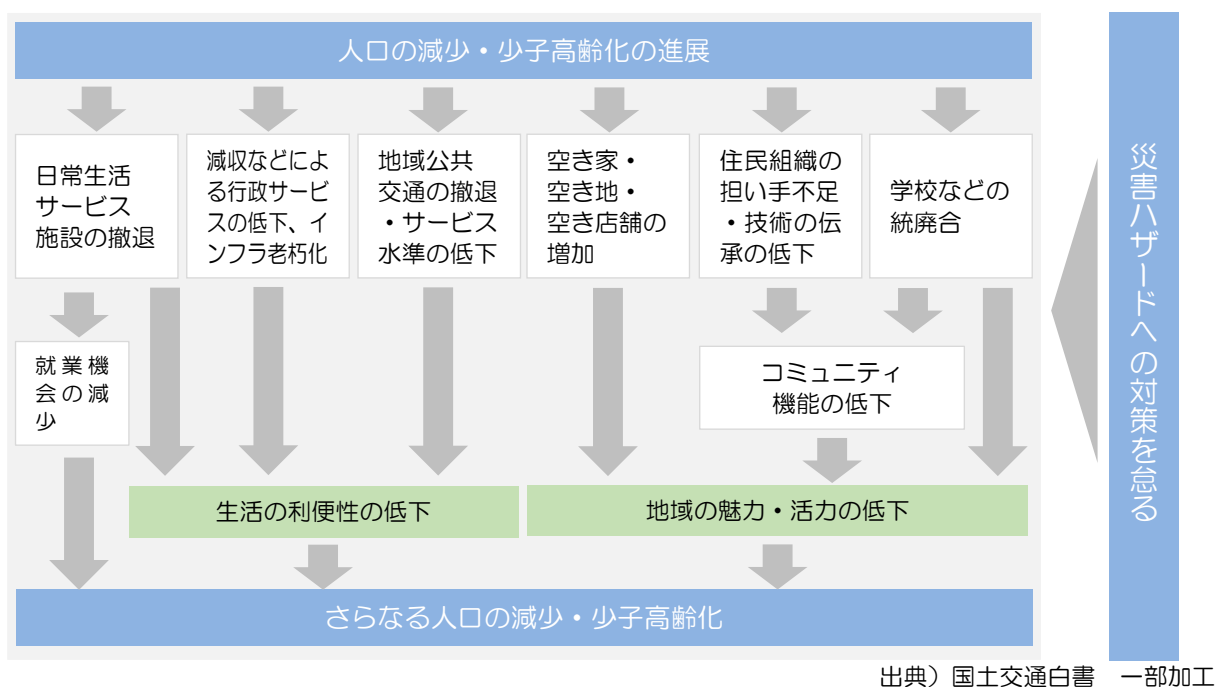
令和5年4月
加古川市

■立地適正化計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

加古川市（以下「本市」という。）は、日常生活を送る上で利便性の高い市街地が形成されているものの、人口減少、高齢者の増加や公共施設の老朽化など多くの課題を抱えています。また、市街地の大半が洪水浸水想定区域に含まれるなど、災害への対策も重要となっています。これらの課題に取り組むことを怠れば、生活の利便性、地域の魅力・活力の低下に拍車がかかる恐れがあります。

加古川市立地適正化計画（以下「本計画」という。）は、「加古川市都市計画マスタープラン」などの計画と整合を図りながら、本市の特性に応じた持続可能な都市構造の構築に向け、都市機能や居住の誘導区域、誘導施設、防災指針、公共交通との連携によるまちづくりの方針などを示すことを目的に策定します。



2. 計画の目標年次

概ね 20 年後の都市の将来像を展望した上で、令和 12（2030）年度を計画の目標年次とします。なお、計画や事業などの進行管理、成果の検証を行いつつ、必要に応じて見直しを行います。

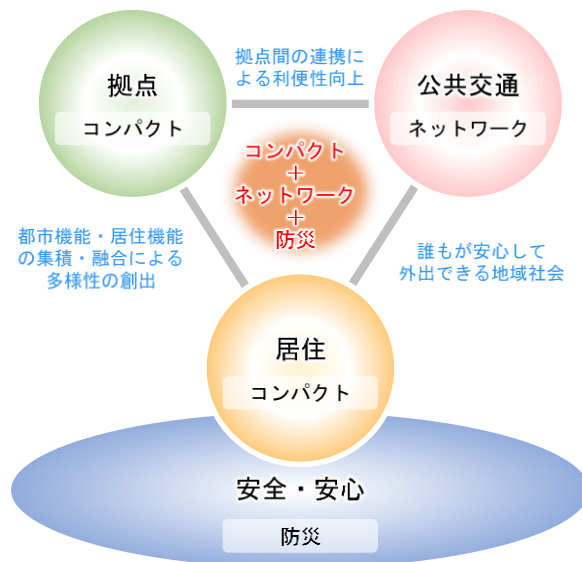
3. 計画の対象区域

本計画は市全域が対象区域であり、本計画で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域は市街化区域に設定します。

■立地適正化に関する基本的な方針

1. 基本理念

まとめりとつながりにより
安心で快適に暮らせるまちづくり



2. まちづくりの方針

方針①：災害ハザードを踏まえた、住みやすい居住地の形成

- 各地域で想定される災害ハザードを正確に把握した上で、市民の生命の確保に向けた総合的な対策を実施し、本市のシンボルである“加古川”と共存した、避難しやすいまちの形成を図ります。

方針②：まちづくりにおける役割や位置づけに応じた拠点の形成

- 市民が日常的に利用する、都市施設をすべての駅周辺に誘導するのではなく、市民や多くの来訪者が利用する駅周辺に新たな人の流れや、求心力を高める都市機能を誘導します。

方針③：操業環境の保全・育成と良好な住環境の構築

- 居住者の働く場所の確保や、定住人口の増加に向け、新たな産業用地を創出するとともに、地域に配慮した操業環境の保全・育成を図り、良好な住環境を構築します。

方針④：誰もが外出しやすい都市交通ネットワークの構築

- 各拠点の規模や役割に応じた都市機能の集積を進めるとともに、路線の再編や運行本数を最適化するなど、誰もが外出しやすい都市交通ネットワークの構築を目指します。

3. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

日常生活に必要なサービス施設や、行政サービスが身近な生活圏に立地する本市では、市民や来訪者の利用が想定される、大型商業施設や総合病院などの高次的な都市施設が集積した区域である、都心・副都心に都市機能誘導区域を設定します。

一方、地域拠点は都市機能誘導区域に設定しませんが、公共交通網の整備によって、都心・副都心へのアクセスの充実を図ります。

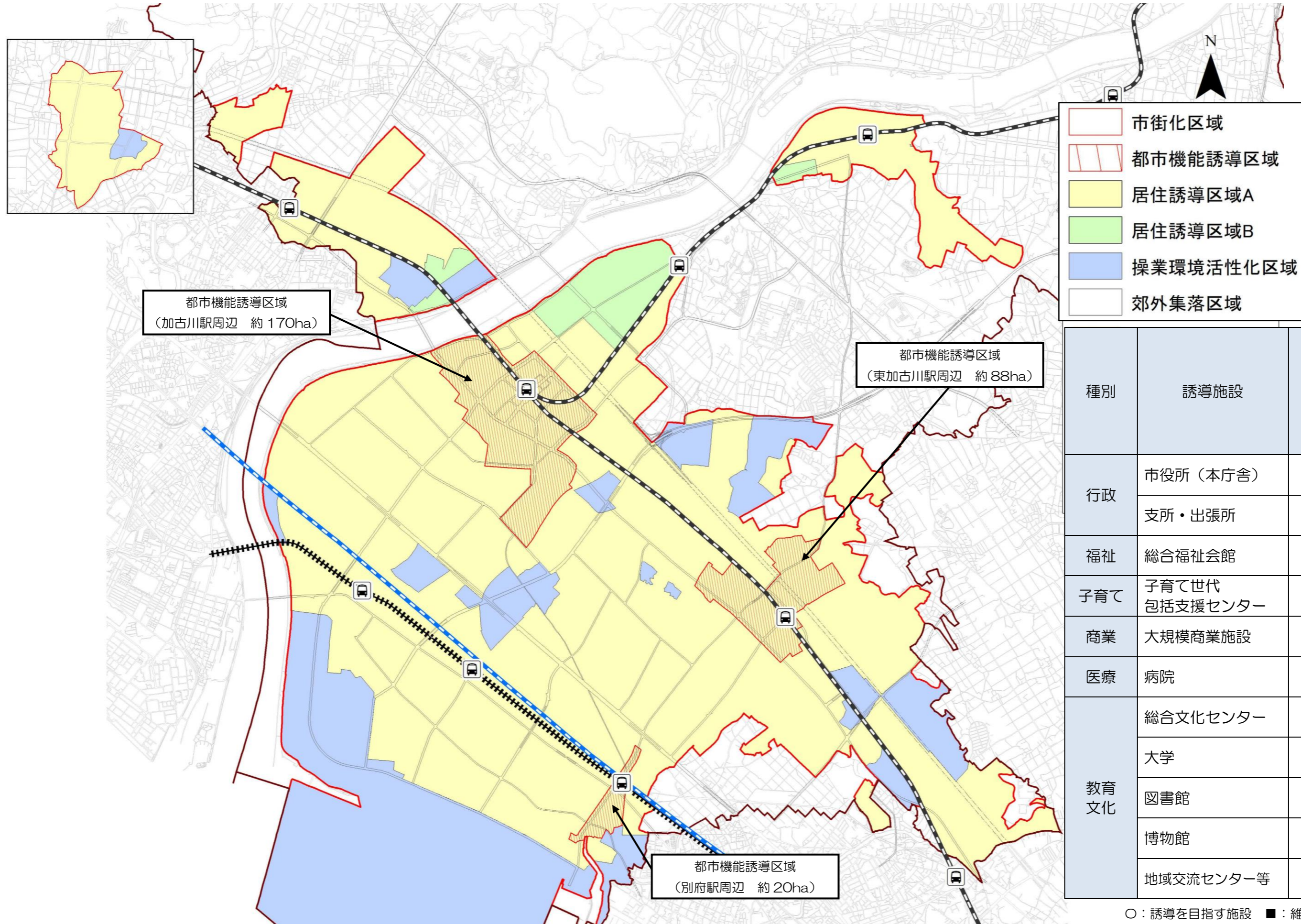
4. 居住誘導区域の基本的な考え方

本市は身近な生活圏に日常的な都市機能が充実しており、将来的にも市街化区域の人口密度、生活利便機能はともに維持されることが想定されます。今後は、既存の生活利便機能が衰退しないように、現状の人口密度を大きく低下させない取組が求められます。

そこで、居住誘導区域は多様な都市機能が立地し、かつ、今後も優先的・総合的な土地利用を図る市街化区域を基本とします。その上で、本市の課題である産業適地の不足や、災害ハザードなどを踏まえ、居住誘導区域を設定します。

区分		まちづくりの方向性
居住誘導区域	A	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画規模（L1）で浸水しない、もしくは、概ね 3.0m未滿の浸水が想定されている区域。 ● 区域内の人口密度を維持し、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、良好な住環境の構築を目指す。
	B	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画規模（L1）で概ね 3.0m以上の浸水が想定されている区域。 ● 市民と行政が一体となって、防災に係るハード・ソフト対策を総合的に講じながら、居住地としての安全性の向上を目指す。
操業環境活性化区域		<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の住宅地における住環境に配慮しつつ、工場の操業環境を保全・育成し、産業振興や雇用の場の創出に向けた産業用地としての活用を目指す。
郊外集落区域 (市街化調整区域)		<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の郊外集落地において、農業振興や地域活力・コミュニティの維持を図り、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりを目指す。

■ 都市機能誘導区域 ・ 居住誘導区域




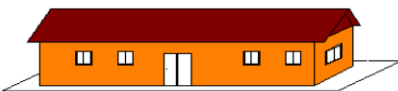
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域A
- 居住誘導区域B
- 操業環境活性化区域
- 郊外集落区域

種別	誘導施設	加古川駅周辺	東加古川駅周辺	別府駅周辺
行政	市役所（本庁舎）	■	—	—
	支所・出張所	○ ■	■	○
福祉	総合福祉会館	■	—	—
子育て	子育て世代 包括支援センター	■	—	—
商業	大規模商業施設	■	■	■
医療	病院	■	—	—
教育文化	総合文化センター	—	■	—
	大学	—	○	—
	図書館	■	■	—
	博物館	—	■	—
	地域交流センター等	○ ■	—	—

○：誘導を目指す施設 ■：維持を目指す既存施設

■届出制度について

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合は、その行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

対象区域	対象行為	
都市機能誘導 区域外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ● 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ● 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導 区域内	休止・廃止	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
居住誘導 区域外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの <p>3戸の開発行為  届</p> <p>1,300m² 1戸の開発行為  届</p> <p>800m² 2戸の開発行為  不要</p>
		建築等行為

加古川市 都市計画部 都市計画課

〒675-8501 兵庫県加古川市加古川町北在家2000

TEL 079-421-2000 (代表) FAX 079-422-8192