

【概要版】加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方

1. 見直しの背景

- 本市を取り巻く環境
 - ・人口減少や高齢者の増加、都市の変化、公共施設の老朽化など
 - ・地域活力の維持とコンパクトなまちづくりの推進
- 上位関連計画の見直し
 - ・加古川市都市計画マスタープランの改定（予定）（「まとまりとつながり」を重視した持続可能な都市構造として、“拠点集約・連携型都市構造”の実現）
 - ・加古川市立地適正化計画の策定（予定）（「まとまりとつながりにより 安心で快適に暮らせるまちづくり」）
- 兵庫県の方針
 - ・「用途地域等見直し基本方針」が令和3年4月に示された
- 本市の現状
 - ・市街化区域における低未利用地の増加
 - ・都心・副都心における都市のスポンジ化の進展
 - ・工業系用途地域内における住商の混在化
 - ・3m以上の浸水が想定される市街化区域の防災・減災対策
 - ・大規模工場の移転などに伴う低未利用地の適切な土地利用の誘導

社会経済情勢の変化などに対応し、目標とする土地利用を明確にし、それを推進するため、用途地域等の見直しを図る必要がある。

2. 用途地域等の見直しに関する考え方

(1) 基本理念

社会経済情勢の変化や土地利用の現況と動向に的確に対応しつつ、都市の将来像を明確にした上で、中長期的に目指すべき市街地の形成を誘導し、都市における合理的で調和のとれた土地利用を実現する。

(2) 見直しの視点

- ①「加古川市総合計画」の基本方針を反映したまちづくりの実現
- ②「東播磨地域都市計画区域マスタープラン」「加古川市都市計画マスタープラン」「加古川市立地適正化計画」などの上位関連計画に示される目指すべき都市像の実現
- ③地区レベルにおける計画的な土地利用の実現
- ④用途地域を補完する地域地区や地区計画などの都市計画制度の積極的な活用
- ⑤加古川市景観まちづくり条例による美しいまちづくりの実現を支援
- ⑥周辺の河川敷と一体となった居心地が良く歩きたくなる、にぎわいある都心の形成

(3) 一般的事項

- ①住宅地：良好な住環境の保全及び向上を図るため、地区の特性に応じた、適切な用途地域及び容積率、建蔽率などの指定に努める。
- ②商業業務地：商業及び業務活動の利便性の増進、まちなか居住や交流の促進によりにぎわいの維持・創出を図るため、適切な用途地域、容積率及び建蔽率の指定に努める。
- ③工業地：既存産業の一層の充実や新たな産業用地の確保を図るため、適切な工業系用途地域の配置に努める。
- ④用途混在地区：住・工混在地区における住環境と操業環境との秩序ある調和や、住・商混在地区における住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、用途地域の見直しや地区計画などの指定に努める。
- ⑤幹線道路沿道地区：道路特性や立地特性に応じた沿道施設を誘導するとともに、背後地の市街地環境の維持・保全を図るため、隣接する用途地域との関係に配慮した用途地域、高度地区などの指定に努める。
- ⑥都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導：都市施設整備事業や市街地開発事業などの進捗と整合した用途地域の指定を図るとともに、地区計画などの活用にも努める。また、都市基盤整備が不十分な地区においては、用途地域の見直しや地区計画の活用など必要な対策に努める。
- ⑦補完制度の活用：用途地域の指定のみでは困難な特別の目的を持った土地利用の増進、環境の保護などを行う場合は、特別用途地区の活用にも努める。また、地区固有の課題への対応や、地区の個性を活かした魅力あるまちづくりを進める場合は、住民などと行政の協働による地区計画などの活用にも努める。

(4) 特別事項

- ①既成市街地を中心とした都市機能の誘導（土地利用方針などとの整合を図り適切な用途地域等の指定に努める。居住誘導区域や都市機能誘導区域などの設定を踏まえ、適切な用途地域等の指定に努める。）
- ②景観や居住環境に配慮したまちづくり（まちなかにそぐわない中高層建築物の立地防止のため、低容積率及び最高限高度地区の指定を図る。景観上重要な地区での景観地区などの指定に努める。住工分離・住工共存が確保されるよう、適切な用途地域等の指定に努める。）
- ③都心・副都心の都市機能の強化（主要駅周辺において、都市基盤整備にあわせた用途地域、容積率及び建蔽率の変更や地区計画、防火地域又は準防火地域などの指定に努める。）
- ④災害に強いまちづくり（密集市街地について、密集防災性向上に資する公共施設の整備や防火地域又は準防火地域の指定、特定防災街区整備地区など空き家が増加する地区で地区計画などを活用し防災性の向上に努める。浸水が想定される区域では、立地適正化計画との整合を図りつつ、必要に応じて用途地域、高度地区の見直しや地区計画制度の活用について検討を行い、地域の防災性向上に努める。）
- ⑤中心市街地におけるまちづくり（商業施設と住宅との調和のとれた用途共存を目指すため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。）
- ⑥大規模集客施設の適正な立地誘導（大規模集客施設の立地を抑制する場合は、特別用途地区などの指定に努める。）
- ⑦大規模工場の移転などに伴う土地利用転換への対応（低未利用地の土地利用計画が具体化した際に望ましい市街地環境へ誘導するため、適切な用途地域、地区計画などの指定に努める。）

3. 対象地区

- ①都市計画上の位置づけの変更や政策的な問題に対応を要する課題地区
 - ・東播磨地域都市計画区域マスタープランや加古川市都市計画マスタープラン、加古川市立地適正化計画などの上位関連計画における具体的位置づけが変更された地区
 - ・幹線道路・河川などの都市施設整備事業や土地地区画整理事業などの市街地開発事業などの進捗に伴って変更を要する地区
 - ・政策的な課題に対応を要する地区
 - ・法改正に伴う形態制限の拡充などにより変更を要する地区
- ②土地利用の現況・動向（都市計画基礎調査）からの注目地区
 - ・目標とする土地利用と現況の土地利用に著しい乖離がみられる地区
 - ・住環境の悪化をもたらすおそれのある建築活動が今後予想される地区
 - ・道路など都市基盤が未整備な地区で、スプロール現象など無秩序な市街化の進行が予想される地区
 - ・その他の注目地区
- ③地区レベルの土地利用計画が明確化した地区
 - ・住民による計画提案に基づき土地利用が明確になるなど、地区レベルのまちづくりが具体化した地区
- ④用途地域の境界調整など軽微な変更を要する地区
 - ・道路、水路など地形地物の変更に伴って用途地域の境界の変更が必要な地区

【今回の変更の要点】

- ・都市計画マスタープラン（改定予定）及び立地適正化計画（策定予定）との整合を図る。
- ・都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導のため用途地域や地区計画の指定を図る。
- ・政策的な課題に対応するため、用途地域や地区計画などの指定を図る。
- ・現況の土地利用が目標とする土地利用と著しく乖離しているため、土地利用の整合を図る。

4. 留意事項

- (1) 指定経緯への配慮：用途地域等の見直しに当たっては、従前の規制、誘導などの経緯に考慮する。
- (2) 規制緩和による土地利用の混在への対策：土地利用の混在による環境の悪化を防止し、周辺地域にも配慮した良好な市街地環境を形成するため、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。
- (3) 規制強化による既存建築物への配慮：多数の不適合建築物が発生しないよう留意し、特別用途地区などの他手法の活用も検討する。
- (4) 形態規制の連続性への配慮：形態の混在による市街地環境の悪化を防止する場合は、極端な形態規制の差が生じないように配慮し、高度地区や適切な容積率などの指定に努める。
- (5) 都市計画と建築行政の連携：都市計画で定めた地域の将来像を踏まえ、建築基準法の特例制度を運用するなど、都市計画と建築行政の十分な連携を図る。
- (6) 都市基盤未整備地区：地区計画などを活用することにより、容積率及び建蔽率を低く抑えるとともに、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導する。
- (7) 住民参加への支援：公開制、透明性を確保し、都市計画提案制度の活用を図り、住民参加方法についての創意工夫も図る。

※ 加古川市都市計画マスタープランは令和5年4月に改定予定、加古川市立地適正化計画は令和5年4月に策定予定（令和5年2月時点）

5. 見直しの時期

- ・主として土地利用の現況・動向や上位関連計画の変更を踏まえ、おおむね5年ごとに定期的に行うことを基本とする。
- ・地区レベルの整備を推進する地区や大規模プロジェクト等に関する見直しについては、当該計画など又は事業が具体化し、変更後の土地利用の担保措置が整った時点など、必要に応じて随時行うこととする。