

加古川市用途地域等の見直しに関する基本的な考え方

令和5年2月

加古川市

1 見直しの背景

昭和44年施行の都市計画法に基づく現行の用途地域は、昭和48年に当初決定した後、昭和58年、昭和63年、平成7年、平成12年、平成19年、平成24年、平成30年と過去7回の全体見直しを経て今日に至っている。

一方で、本市を取り巻く環境については、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が生じており、地域活力の維持と、医療・福祉・商業などの生活機能の確保を図り、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりの推進を図る必要がある。

令和5年4月改定予定の加古川市都市計画マスタープランでは、「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”の実現に向け、地域特性に合わせた魅力あるまちづくりを進めるための方針を明記することとしている。

このような状況の中で、用途地域等については、兵庫県において、市町間の整合性を図るため、広域的な見地から見直しの基本的な考え方を示し、県と市町が協調して見直しを進めていくこととしており、令和3年4月「用途地域等見直し基本方針」が示されている。

本市においても、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必要とするものである。

2 用途地域等の見直しに関する考え方

(1) 基本理念

用途地域等の見直しに当たっては、都市の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性などの増進を目的とし、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ことを基本理念とする。

(2) 見直しの視点

用途地域等の見直しに当たっては、都市計画運用指針を踏まえたうえで、次の事項を見直しの視点とする。

- ア 「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を図る。
- イ 「東播磨地域都市計画区域マスタープラン」「東播都市計画都市再開発の方針」「東播都市計画住宅市街地の開発整備の方針」「東播都市計画防災街区整備方針」「加古川市都市計画マスタープラン（令和5年4月改定予定）」「加古川市立地適正化計画（令和5年4月策定予定）」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を図る。
- ウ 住民の参画と協働によるまちづくりを支援し、地区レベルにおける計画的な土地利用の実現を図る。
- エ 社会経済情勢の変化や土地利用上の課題に的確に対応するため、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を図る。
- オ 加古川市景観まちづくり条例によるうるおいとやすらぎのある美しいまちづくりの実現を支援する。

カ 本市の都心部においては、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を図る。

(3) 一般的事項

用途地域等の見直しに当たっては、次の事項を基本とする。

ア 住宅地：良好な住環境の保全

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。

- (7) 低層住宅地における良好な住環境を保全する場合は、地区計画、高度地区などの指定に努める。
- (イ) 中低層住宅地において、高層建築物などの立地による住環境問題の発生を防止する場合は、形態規制の連続性に配慮した地区計画、高度地区などの指定に努める。
- (ウ) 高密な市街地において、空地率が低くかつ建蔽率の高い地域は、地域の実情に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努める。
- (エ) 都市空間が不足する住宅地において、空き家・空き地の公共的活用を図るため、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。
- (オ) 住居専用地域において、生活利便施設、児童厚生施設、老人福祉センターなどの立地を可能とするため、スポット的な用途地域や地区計画などの指定に努める。

イ 商業業務地：商業業務機能の利便性向上

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。

- (7) 土地の高度利用を図る場合は、最低限高度地区などの指定に努める。
- (イ) 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、指定容積率の高い地区においては、防火地域又は準防火地域の指定に努める。
- (ウ) 商業系用途地域で高容積率を利用した高層集合住宅などの立地が見込まれる地区において商業環境の維持や新たな住環境問題の発生を防止する場合は、特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

ウ 工業地：操業環境の保全、育成及び周辺の住環境との調和

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。

- (7) 工場と住宅や商業施設との混在が生じている場合は、住環境と操業環境それぞれに配慮した土地利用を誘導するため、特別用途地区、高度地区、地区計画などの指定に努める。
- (イ) 住居系建築物の立地が進行している工業系用途地域において、無秩序に市街化が進行するおそれのある場合には、上位関連計画に即した住居系用途地域への変更や高度地区などの補完制度の活用にも努める。

エ 用途混在地区：土地利用の的確な誘導

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。

- (ア) 住環境の確保・向上を図る場合は、特別用途地区、高度地区、地区計画などの指定に努める。
- (イ) 延焼のおそれのある建築物の密度が高い地区においては、地区の実情に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努める。

オ 幹線道路沿道地区：背後地の市街地環境への配慮など

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。

カ 都市基盤の整備状況と整合した土地利用の誘導

- (ア) 幹線道路・河川などの都市施設整備事業、土地区画整理事業などの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。
- (イ) 道路などの都市基盤の整備が不十分な地区においては、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導するため、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。

キ 補完制度の活用

- (ア) 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、環境の保護などを図る場合は、特別用途地区の活用にも努める。
- (イ) 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

用途地域等を見直しに当たっては、特に次の事項について配慮する。

ア 既成市街地を中心とした都市機能の誘導

令和5年4月改定予定の加古川市都市計画マスタープランで設定する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。

また、令和5年4月策定予定の加古川市立地適正化計画で設定する居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設などを踏まえ、適切な用途地域等の指定に努める。

イ 景観や居住環境に配慮したまちづくり

地域の景観や居住環境に配慮し、まちなみにそぐわない中高層建築物の立地を防止するため、立地特性及び土地利用の現状や動向を踏まえ、周辺地域を含めた低容積率及び最高

限高度地区の指定を図る。

特に、景観上重要な地区については、地域の実情に応じ、景観法に基づく景観地区、加古川市景観まちづくり条例に基づく景観形成地区、地区計画などの指定に努める。

また、工業系用途に指定されている居住地では、無秩序な用途の混在を防ぎ、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。

ウ 都心・副都心の都市機能の強化

JR加古川駅、JR東加古川駅周辺及び山陽電鉄別府駅周辺において、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。

エ 災害に強いまちづくり

(ア) 密集市街地について、防災性の向上を図るため、公共施設の整備に加え、防火地域又は準防火地域の指定に努める。特に、老朽木造建築物が密集する地区などにおいては、火災又は地震発生時の延焼防止や避難機能の確保のため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画などを活用し防災性の向上に努める。

また、狭小敷地や狭あい道路などが要因となり、建替えが進まず空き家が増加する地区では、建物更新を促すため、地区計画などを活用し、防災性の向上に努める。

(イ) 浸水が想定される区域では、加古川市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。

オ 中心市街地におけるまちづくり

商業地において、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、低層階への商業施設の設置や住宅の供給を促進する特別用途地区や地区計画などの指定に努める。

カ 大規模集客施設の適正な立地誘導

幹線道路沿道において、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。

キ 大規模工場の移転などに伴う土地利用転換への対応

大規模な工場の移転などによる大規模な低未利用地が生じる場合には、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

用途地域等の見直しに当たっては、原則として次の地区を対象とする。

(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

- ア 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（令和5年4月改定予定）、加古川市立地適正化計画（令和5年4月策定予定）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
- イ 幹線道路・河川などの都市施設整備事業や土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
- ウ 政策的な課題に対応を要する地区
- エ 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

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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

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、誘導などの経緯に配慮する。

(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

道路などの都市基盤の整備が不十分な地区においては、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

住民の合意形成を円滑にし、目指すべき土地利用の確実な実現を図るため、説明会の開催など情報提供を十分に行い、公開制、透明性を確保する。

また、住民などが主体的に関わる都市計画提案制度の活用を図る。

さらに、特に課題が大きいと考えられる地区については、地元の協力のもと意向調査を実施するなど、住民参加方法について創意工夫を図る。

5 見直しの時期

用途地域等の見直しは、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。

ただし、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など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。