

加古川市・市街化調整区域における
地区計画制度の運用基準

概要版

1 地区計画とは

地区計画は、地域の特性や、将来像に応じて土地利用や建築物に関するルールを定めることで、地域の特性に応じた計画的な土地利用を誘導することができる制度です。

1.地域・事業者からの発意

↓

2.地区計画を検討・策定

↓

3.計画的な土地利用へ！



2 市街化調整区域での地区計画

市街化調整区域は、市街化を抑制し、豊かな自然環境を保全・育成すべき区域であるため、開発行為や建築行為が制限されています。しかしながら、今後は急速な人口減少や高齢化の進展に伴い、地域コミュニティの低下や空き家・空き地の増加など、地域の活力が損なわれることが懸念されています。

こうした課題に対応し、地域の活力と良好な居住環境を維持していくため、地域の特性や周辺の土地利用との調和を図りながら、適切な土地利用を誘導する手法として「地区計画」を活用します。



例えばこんな時に検討します

・地域の将来の土地利用を考えたい！
・既存集落の維持・活性化を図りたい！
・幹線道路沿道やインターチェンジ周辺など計画的な土地利用を考えたい！
・まとまった土地で計画的に開発したい！

3 市街化調整区域でできる地区計画の類型

類型	1.既存集落型	2.既存住宅地区型	3.沿道地区型
方針	既存集落とその隣接区域において、既存宅地の不良な街区の形成を防止する措置を講じ、集落の改善、維持及び育成を図る	既に良好な居住環境を形成している区域において、この環境の維持・増進を図る	幹線道路沿道の区域において不良な街区の形成を防止する措置を講じながら、利便性の向上を図る沿道サービス施設の立地や、沿道環境の改善、維持及び育成を図る
主な条件	一団の既存集落を形成している土地の区域 ・人口密度が20人/ha以上 ・住居が20戸以上 ・住宅が20m以内の間隔でまとまって建っている 	旧住宅地造成事業法により造成された土地及び法の規定により開発された土地の区域 	4車線以上の主要幹線道路で供用開始若しくは事業中路線に面する沿道利用が可能な一街区（区域は 6 参照） 
建築できる建物	主に住宅	主に住宅、店舗	主に店舗、事務所

4 地区計画で定める内容

［地区計画の方針］

市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な都市環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な次の事項を定めます。

- ●地区計画の目標
- ●土地利用の方針
- ●地区施設の整備方針
- ●建築物等の整備方針
- ●当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

［地区整備計画］

地区計画の方針に基づいて、地区施設や建築物等の具体的なルールを定めます。

①地区施設に関する事項

道路、公園・緑地・広場その他公共空地及び雨水貯留浸透施設（調整池）の配置や規模

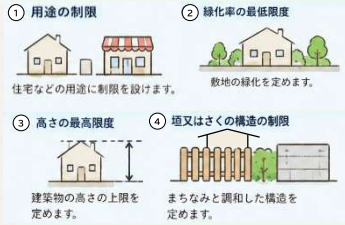
②建築物等に関する事項

用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度
敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限
高さの最高限度、形態意匠の制限、緑化率の最低限度
垣又はさくの構造の制限

・地区施設



・建築物等



5 地区計画に含まない区域

■農地転用が許可されないと見込まれる農地
農用地区域・保安林など

■県立自然公園内の特別地域・災害危険区域
急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域

■そのほか、他の法令及び法令に基づく命令による土地利用を規制している区域

詳細については「地区計画運用基準」をご確認ください

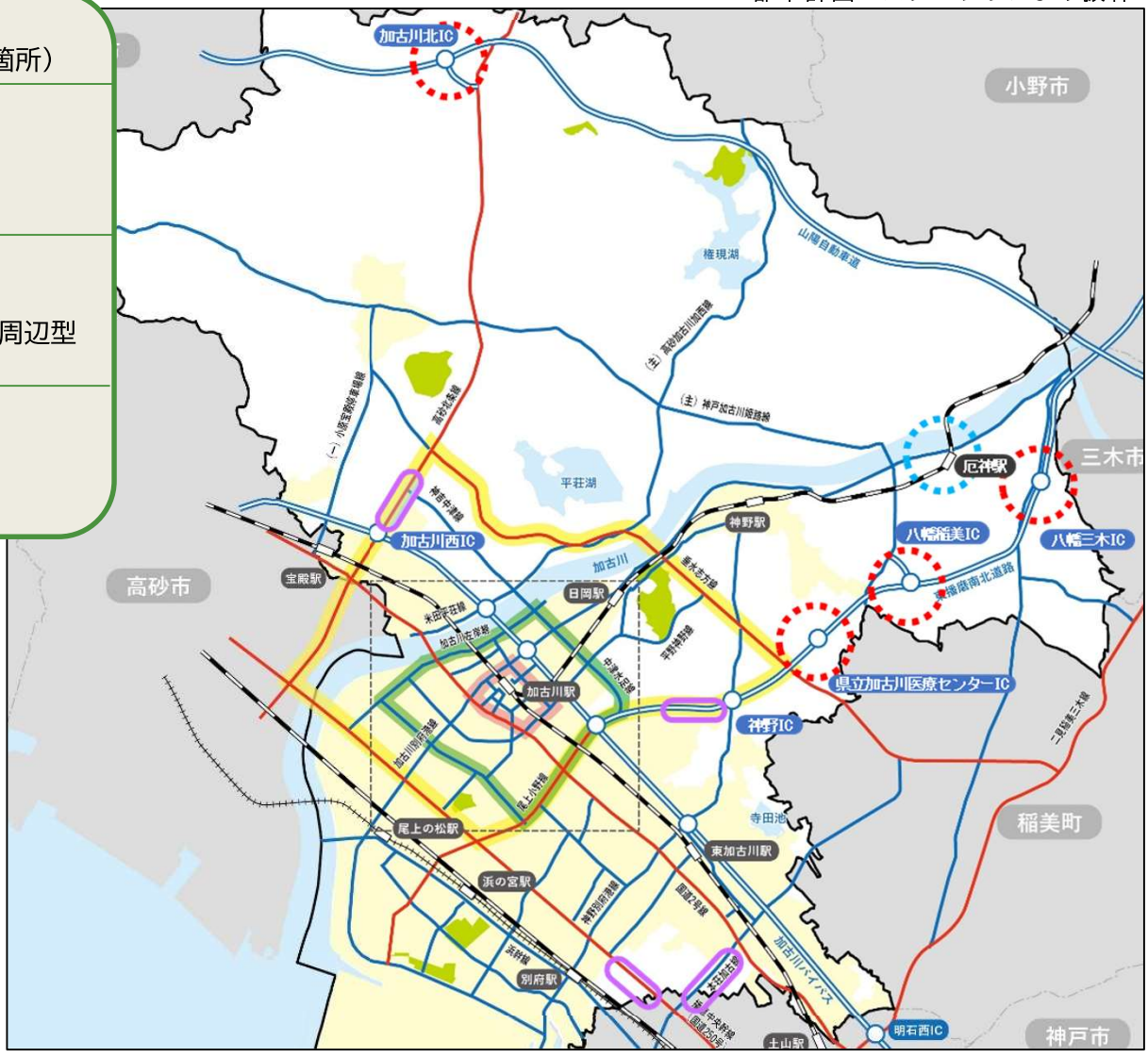
4.インターチェンジ周辺型	5.鉄道駅周辺型	6.公共施設跡地活用型	7.開発型
インターチェンジ周辺の区域において、周辺の緑豊かな景観等と調和を図りつつ、産業振興や雇用の場を創出するため、交通の利便性を活かした産業系の土地利用の誘導を図る	鉄道駅(JR厄神駅)周辺の区域において、交通利便性を活かし、住宅及び生活利便施設等の立地を誘導することにより、駅周辺地区の活力の維持・向上を図る	公共施設等の跡地を活用し、地域の活力維持・向上及び地域課題の解決に資する土地利用を図るとともに、周辺の集落、農地等との調和に配慮した良好な環境の形成を図る	開発許可及び土地区画整理事業の認可が見込まれる区域において、周辺の環境等との調和を図りつつ、開発地の環境の維持・増進を図る
インターチェンジ周辺区域 ・出入口から1km以内 ・出入口から連続する2車線以上の道路に面する街区 ・規模は3ha以上 (区域は 6 参照)	鉄道駅(JR厄神駅)から概ね300m以内の区域 (区域は 6 参照)	統合・廃止その他の理由により公共施設等として使用されなくなった市有地	・20ha以上のもの ・産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与するもので5ha 以上
			
主に工場、物流施設、事務所	主に住宅、店舗	主に店舗、事務所	主に工場、事務所

6 地区計画を定めることが出来る区域

都市計画マスタープランより抜粋

凡例
(類型別対象箇所)

- 沿道地区型
- インターチェンジ周辺型
- 鉄道駅周辺



7 地区計画を策定するまでの流れ

地区計画の案は、地域住民（開発事業者）の方が主体となって作成し、市に対して都市計画の手続きに向けた申出（提案）を行っていきます。

①まちづくりの検討（まちづくりのきっかけ）

「こんなまちにしたい」という想いや、「こうありたい」という将来のまちの姿を、地域住民のみなさん1人1人が自分の地域を見つめなおしたうえで、話しあってみましょう

●加古川市
事前相談
制度活用の可否判断

開発を伴う場合

②地区計画を検討したい

「こんなまちにしたい」という想いを実現するための手法の一つが地区計画です。地域の特性や問題、課題を共有しながら、具体的な地区計画を活用したまちづくりについて考えましょう（**まちづくり協議会**）

開発、土地利用の計画
（**開発事業者**）

●加古川市
関係課との事前協議

③地区計画案の検討

・地区計画を前提として、まちの将来像を再確認するとともに、関係住民に周知して、まちづくりの想いを共有しましょう
・目指す目標や、その実現に向けた方針、土地利用の在り方、建築物のルールなどを検討しましょう

地区計画案の検討とともに
開発手続きを進める
⇒土地所有者との合意形成
地域住民への周知

●加古川市
地区計画の内容について協議、指導、調整等

④地区計画案の作成

作成した案について関係権利者の合意が得られたら、都市計画の手続きに向け、市へ申出（提案）を行います

●加古川市
計画案の縦覧等を経て
都市計画審議会で審議
決定・告示

開発許可申請・許可

地区計画の検討にあたっては、場所や土地利用の考え方など、まずはご相談ください

お問い合わせ先

加古川市　都市計画部　まちづくり指導課
email　kaihatsu@city.kakogawa.lg.jp
〒675-8501　加古川市加古川町北在家2000
TEL：079-421-2000（代表）