

# 井ノ口地区

まちづくり協議会ニュース

発行：井ノ口地区まちづくり協議会

第8号：平成25年4月

## ★地区まちづくり計画“認定”、特別指定区域“決定”

井ノ口地区では、土地の弾力的な活用により地区の活性化を図りたいと、一昨年の9月よりまちづくり協議会を設立し、田園まちづくり制度に基づく地区まちづくり計画及び特別指定区域の検討を行ってきました。

約1年半の協議・検討を重ね、昨年12月1日の井ノ口地区まちづくり協議会総会において「地区まちづくり計画及び特別指定区域の案」を賛成多数で承認頂きました。その後、承認頂いた案を市長に申請及び申し出を行い、庁内での審議の結果、2月27日に井ノ口地区の「地区まちづくり計画」が“認定”され、4月23日に「特別指定区域」が告示されました。【次頁以降をご参照ください。詳細な資料については、井ノ口東集会所、加古川市都市計画課でご覧頂けます。】

これにより、これまでの規制が緩和され、地縁者などの住宅が建てやすくなることから、井ノ口地区の活性化につながっていくことを期待しています。

今後も、当地区では制度の周知に努め、特別指定区域の追加指定を検討するとともに、協定道路の拡幅など、まちづくり構想の実現に向けて取り組んでいきたいと考えていますので、今後も当地区のまちづくりにご参加、ご協力賜りますようよろしくお願い致します。



・まちづくり協議会総会の様子



### 地区まちづくり計画・特別指定区域がなぜ必要なのか？

1

井ノ口地区は加古川市の都市計画で「市街化調整区域」に指定されています。

#### ★今、市街化調整区域では

人口は減少傾向にあり、市街地に比べると高齢化率が高く、工場などの閉鎖や店舗等の廃業、さらに既存宅地制度が廃止され転入者の住宅建設が困難になったことなどから地域の活力が低下しており、土地の弾力的な活用による活性化が必要になっています。

#### ※市街化調整区域とは

豊かな自然環境や農業などを守るために無秩序な市街化を抑制する区域です。

市街化調整区域では、日常生活に必要な施設や農家用住宅・農業用倉庫などを除き、原則として住宅の建築や住宅開発は制限されています。

2

田園まちづくり制度により

- ・まちづくり協議会を組織
- ・地区まちづくり計画案作成
- ・特別指定区域の指定案作成

地元承認

庁内審議

告示縦覧

3

地縁者などの住宅や地域の活性化の取り組みなどに必要な建築物の許可が可能となります。

# ★地区まちづくり計画（まちづくりに関する方針、土地利用計画図）

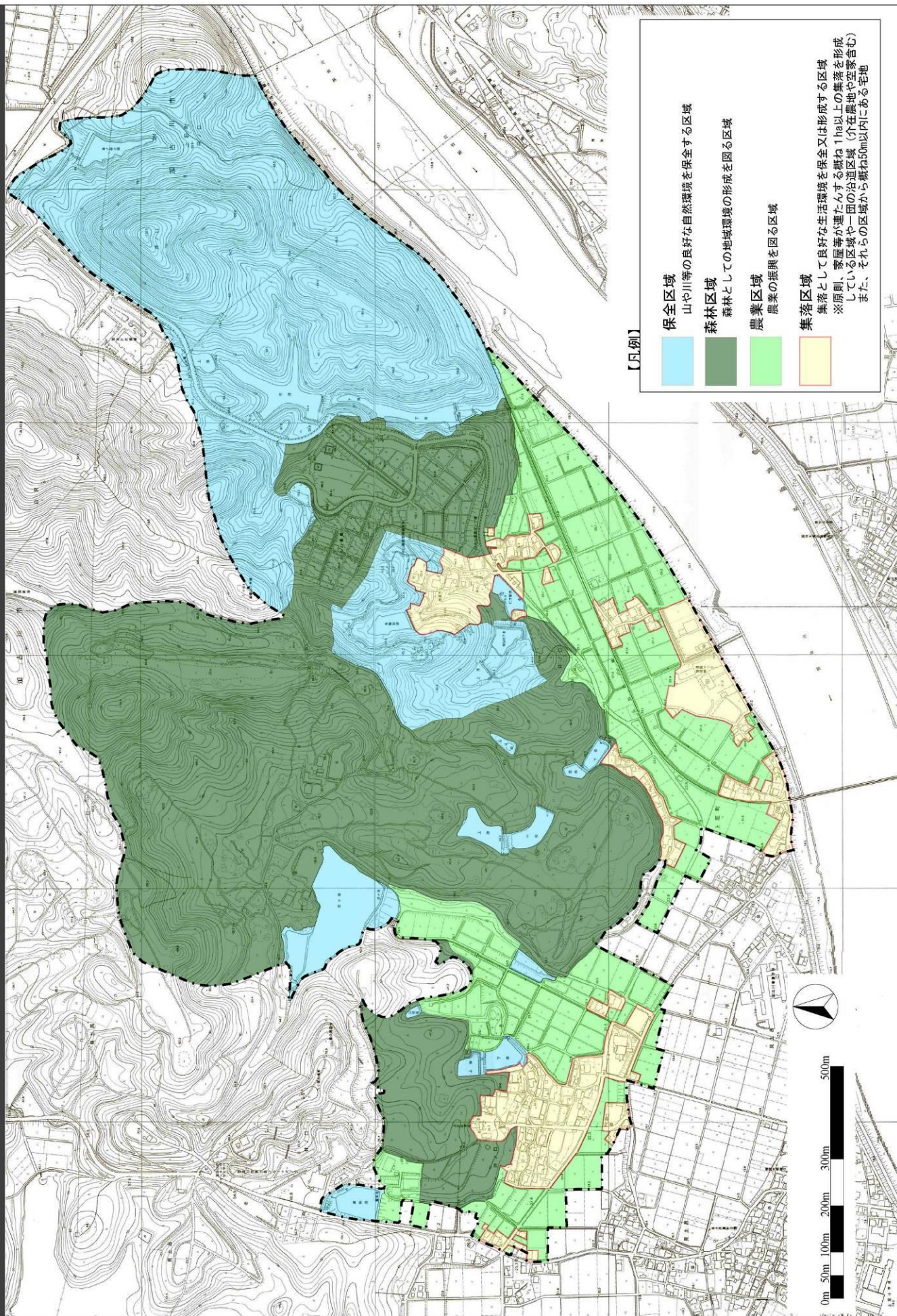
## ■まちづくりに関する方針

計画名称	井ノ口地区田園まちづくり計画
目標・テーマ	水と緑と伝統がいきづくまち井ノ口 <ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然と美しい景観、伝統ある歴史・文化による魅力的な集落環境のあるまち</li> <li>安全で利便性に優れた快適な住環境を持ち、誰もが住みたくなるまち</li> <li>世代間交流のある健全なコミュニティが形成されたまち</li> </ul>
基本方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 地区の自慢である自然景観や温泉等のPRを行い、人が集まる魅力的なまちづくりを目指します。</li> <li>2) 地区に不足している生活・交通便利性の向上に重点的に取り組みます。</li> <li>3) 伝統行事の継承や新たなイベントの開催等の地域活動を通じて、住民一人ひとりが協調に努めます。</li> </ol>
目標人口 (新規居住者の住宅 区域の設定上限)	<p>327人（昭和46年以降でピークとなる平成11年の人口）                      （新規居住者の住宅区域の設定上限：18戸）</p> <p>※平成24年6月の人口271人に比べ、56人（327人-271人）増加が可能。また、平成24年の世帯当たり                      人数3.19人から約18戸分（56人÷3.19人）の新規住宅の増加が可能。</p>

課題		対応方針				
1. 集落環境の 保全に関する 事項	建物の高さ について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10m（3階）以下</li> </ul>				
	汚水対策に ついて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正な排水処理の推進（公共下水道、合併処理浄化槽など）</li> <li>・当面は、合併処理浄化槽の設置を推奨します。</li> <li>・早期公共下水道の整備（要望）</li> </ul>				
2. 集落景観の 保全・形成	地区景観計画 (基準) の指定	<ol style="list-style-type: none"> <li>①全 体：建物の形態・意匠は、周辺の田園風景や落ち着いた集落景観と調和するものとします。</li> <li>②屋 根：■守るべき基準：屋根の色彩は、以下に示すマンセル表色系の彩度以下とします。（但し、自然素材を用いたものや無彩色を除く）  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下</td> </tr> <tr> <td>Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>★推奨基準：瓦等の明度の低い無彩色の傾斜屋根を推奨します。</li> </ul> </li> <li>③外 壁：■守るべき基準：外壁の色彩は、以下に示すマンセル表色系の彩度以下とします。（但し、自然素材を用いたものや無彩色を除く）  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下</td> </tr> <tr> <td>Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>★推奨基準：木材や土壁材等の自然素材を用いたもの、又は、それらに近い色彩を用いた集落景観に調和するものを推奨します。</li> </ul> </li> <li>④垣・柵：■守るべき基準：市道井ノ口5号線に面する部分に設ける垣・柵の構造は、原則生垣とします。  <ul style="list-style-type: none"> <li>★推奨基準：道路に面する垣・柵の構造は生垣が望ましい。塀を設ける場合は、自然素材を用いたまち並みに調和した意匠を推奨します。</li> </ul> </li> <li>⑤空 地 対 策：■守るべき基準：地区内の空地、店舗跡地等において、まちの環境や美観を著しく損なう廃品ストックヤード等の土地利用は避けることとします。止むを得ない場合は、道路等の公共空間から堆積物が見えないよう生垣等により遮蔽することとします。</li> <li>⑥屋外広告物：■守るべき基準：地区内の店舗等の看板は、けばけばしいもの・ネオンの設置を避け、地区に調和した落ち着いたものを使用することとします。</li> </ol>	R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下	Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下	R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下	Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下
		R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下				
Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下						
R(赤)・YR(橙)系：彩度6以下						
Y(黄)系：彩度4以下、他の色相：彩度2以下						
3. 公共施設の 整備を図る 取組み	道路・交通等 の整備につ いて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活道路の拡幅整備 （有効幅員4mを確保するため、道路整備協定に基づき中心線から2.17mのセットバックを行い、道路を拡幅整備することを目標とします。（構想图中的「生活道路整備路線」部分）</li> <li>・上之庄神社の参道の整備（舗装及び駐車場の整備）</li> <li>・上荘中央線への歩道の整備</li> <li>・JR加古川線の新駅の整備</li> <li>・バスの運行及びバス停の整備</li> </ul>				
4. その他の施設の 整備を図る取組み		<ul style="list-style-type: none"> <li>・日用品店舗、コンビニの出店</li> <li>・みとろ荘での朝市を開催する。</li> <li>・牧場、いちご農園をレジャー施設に活用する。</li> </ul>				
5. 安全・安心対策		<ul style="list-style-type: none"> <li>・集落内の生活道路、通学路における車輛の通過交通の抑制</li> <li>・暗く危険な箇所への防犯灯（街路灯）の設置</li> <li>・日光山墓園への暴走族の夜間侵入対策</li> <li>・崖崩れの危険区域の改善</li> </ul>				
6. 歴史を生かす取組み		<ul style="list-style-type: none"> <li>・秋祭りや鬼追い等の井ノ口地区の伝統行事や、上之庄神社や日光山常楽寺などの歴史的施設を活かした「井ノ口散策マップ」や「井ノ口の歴史・文化冊子」の作成・配布によるPR</li> <li>・伝統行事を通じて地区のコミュニティを豊かなものにするために、積極的に参加を呼びかける。</li> </ul>				
7. 自然を活かす取組み		<ul style="list-style-type: none"> <li>・営農組合の農業振興施策との連携による美しい田園風景の保全・育成</li> <li>・サクリガ・ラニガ・ウキガコースの設定・整備・PR</li> <li>・井ノ口西集会所、井ノ口東集会所への桜の植林による名所化</li> <li>・蛍の出る水路及び水源であるため池の保全により、蛍の育つ環境を継承する。</li> </ul>				
8. 地縁者の範囲		<ul style="list-style-type: none"> <li>・上荘小学校区域</li> </ul>				
【附 図】		<ul style="list-style-type: none"> <li>・井ノ口地区まちづくり構想図</li> </ul>				

■ 土地利用計画図

井ノ口地区



【凡例】

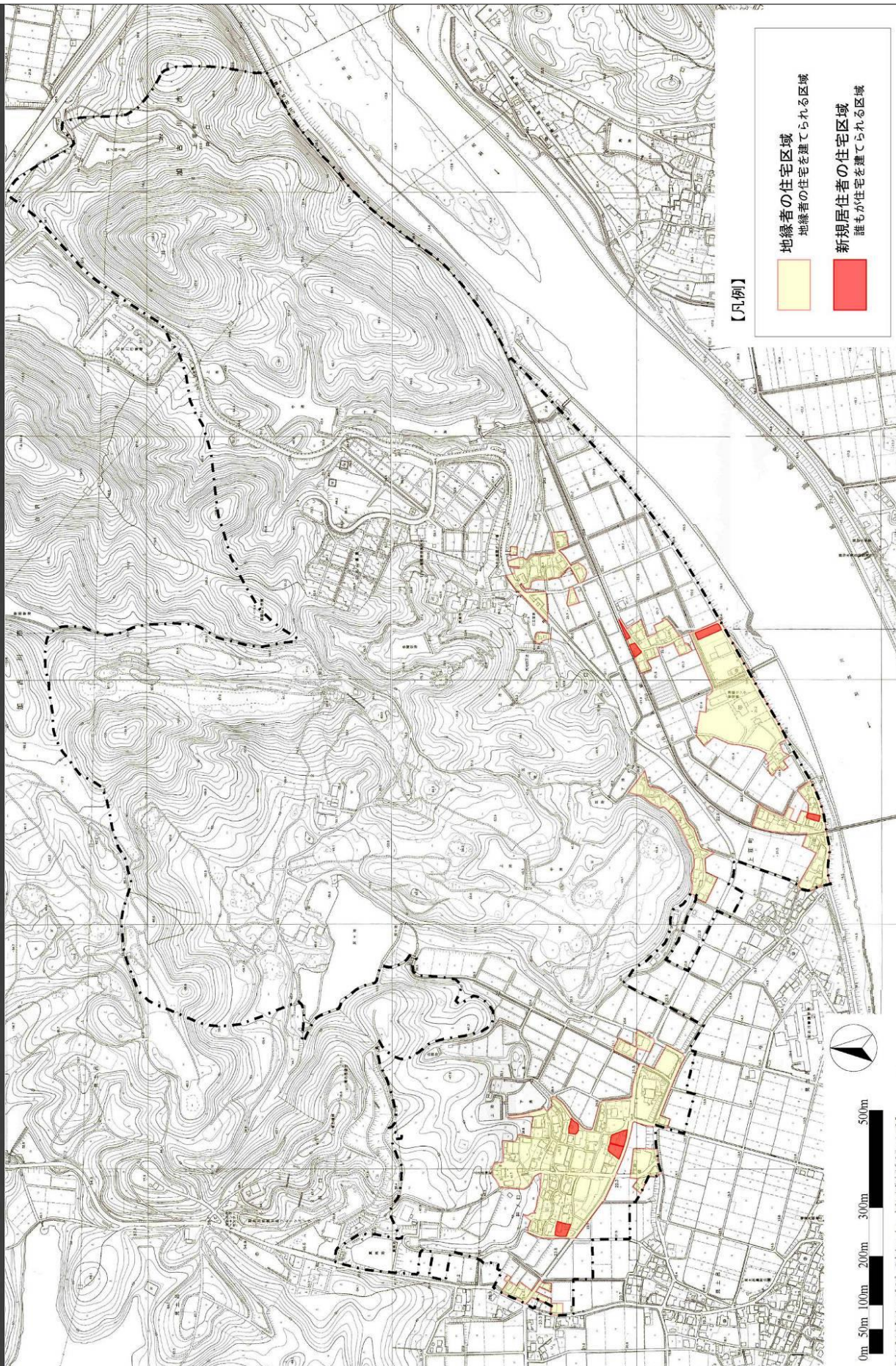
- 保全区域**  
山や川等の良好な自然環境を保全する区域
- 森林区域**  
森林としての地域環境の形成を図る区域
- 農業区域**  
農業の振興を図る区域
- 集落区域**  
集落として良好な生活環境を保全又は形成する区域  
※原則、家屋等が連たんする概ね1ha以上の集落を形成している区域や一団の沿道区域（介在農地や空き家含む）  
また、それらの区域から概ね50m以内にある宅地



★ 特別指定区域 (特別指定区域の区域図 など)

■ 特別指定区域の区域図

井ノ口地区



( ) : (TEL) 井ノ口地区まちづくり協議会 会長 田中 隆夫 氏 へお問い合わせください。