

にしなか 田園まちづくりニュース



土地利用計画と特別指定区域の案を作成しました 9月16日から縦覧が始まります（於：公会堂）

昨年度は「まちづくりに関する方針」と「まちづくり構想図、区分図」を検討しました。今年度は、これらを基本に、土地利用計画と特別指定区域の指定案の作成を進めています。

6月には「土地活用意向に関するアンケート調査」を実施し、ほ場整備した農地を除く農地や宅地の活用意向をお伺いした所です。ご協力ありがとうございました。

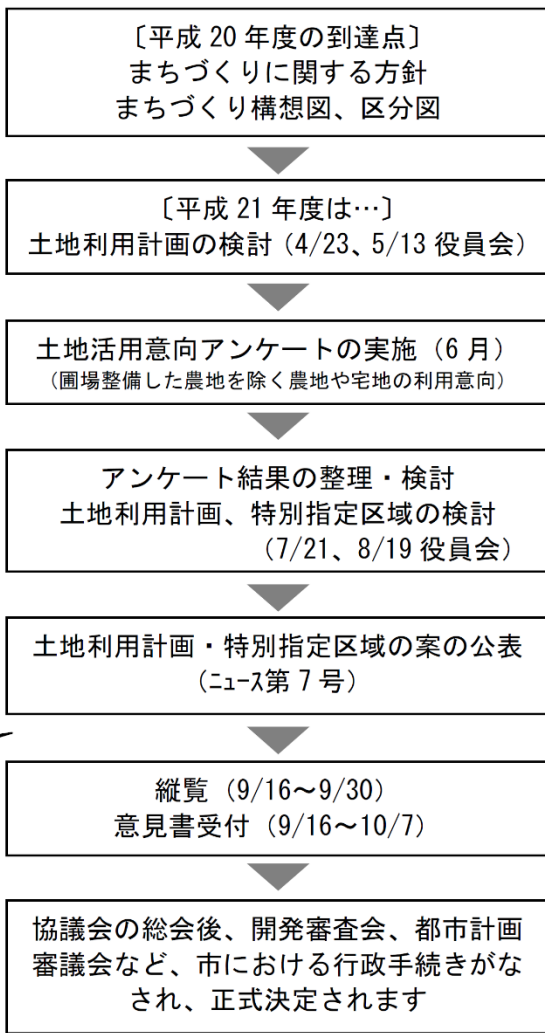
これまで、4/23、5/13、7/21、8/19の4回に渡って役員会を開催し、土地所有者の方々の意向も参考にしながら、市の定める基準に従って慎重に検討を行ってきました。

9/16から、市条例の定めに従い、縦覧の手続きが始まります。これに先立ち、「土地利用計画」と「特別指定区域」の案についてお知らせするものです。

○お願い

土地利用計画・特別指定区域の案について、ご意見や質問のある方はお早めにまちづくり協議会会長までお知らせ下さい。特に、特別指定区域についてご希望のある方は、9/11までに申し出て下さい。

〔進め方〕



【日時】 平成 21 年 9 月 16 日～平成 21 年 9 月 30 日

【縦覧場所】 西中公会堂および加古川市役所都市計画課

【内容】 1 地区まちづくり計画の案
2 特別指定区域の指定の案

【意見書の提出方法】
平成 21 年 9 月 16 日～平成 21 年 10 月 7 日に、意見書を文書により西中地区まちづくり協議会まで提出することができます。

土地利用計画、特別指定区域の案

(西中地区)

◆土地利用計画と特別指定区域の関係は？

- ・「特別指定区域」とは、市街化調整区域のまま、集落の活性化のため建築規制を緩和する区域です。
- ・特別指定区域は、地区の土地利用計画に基づいて定めることとなります。

○お願い

土地利用計画・特別指定区域の案について、ご意見や質問のある方はお早めにまちづくり協議会会長までお知らせ下さい。
特に、特別指定区域についてご希望のある方は、9/11 までに申し出て下さい。

土地利用計画区分

区分	色表示
保全区域	
森林区域	
農業区域	
集落区域	

※農業区域には、既存の家屋や農業用施設などを含む

特別指定区域

区分	色表示
地縁者の住宅区域	

■土地利用計画の考え方

- ①「市街化を抑制する」という市街化調整区域の基本的な性格は不変。
- ②田園環境の基本となる、森林・農地・ため池等の保全が基本。
- ③集落区域は都市計画法上、市街化を促進する恐れがない範囲で決めなければならない。(法 34 条)

■土地利用区分の考え方

区域名	指定の考え方
保全区域	良好な自然環境を保全する区域 (開発不可)
森林区域	森林としての地域環境の形成を図る区域 現況森林 (一部キャンプ場などは可能)
農業区域	農業の振興を図る区域 (農業関連施設等含む) 現況農地は今後も営農継続して頂くため、基本的に農業区域とする
集落区域	農振農用地は、農振法により、この中でも特に厳しく保全されている農地 家屋が建ち並び集落を形成している区域 (集落内の介在農地や空き地などは含む) 1ha 以上の集落とそこから 50m 以内の宅地
特定区域	地域活性化のため必要な開発を計画的に認める区域 ※今回の土地利用計画では定めていません ※農振農用地とは、「農業振興地域の整備に関する法律」で定められる優良農地で、圃場整備された農地のことです。

■特別指定区域について

上記「集落区域」(図中の黄色の区域)にある土地が、特別指定区域の「地縁者の住宅区域」(小学校区に通算 10 年間居住した人の住宅の建築が可能な区域)となるよう検討していきます (ただし、連続性のある現況農地は除きます)。
地縁者に限らない「新規居住者の区域」は、アンケートを元に検討中です。

現況農地
(農振農用地ではないが、農地としてのまとまり、連続性のあるもの)

(補足説明) 農業区域内での建築について

- ・農業区域は農業環境の保全を主とする区域なので、新たな建築物の建築を抑制する区域です。
- ・地区の将来の土地利用計画として定めた農業区域でも分家住宅や農家住宅の新築は現行の当該許可基準に適合すれば建築が可能です。しかし、まちづくりの土地利用の主旨から、できるだけ集落区域で建築されるようまちづくり協議会から建築主に協議によりお願いするものです。
- ・農業区域内の既存建築物は、農業区域に立地可能です。
- ・農業用倉庫は農業に必要なものとして農業区域に立地可能です。

重要な環境要素を保全区域に指定 (森林、ため池)

前山 (浦山)

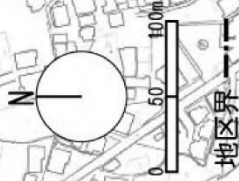
農業区域に含まれる宅地等 (現況は農地ではないが、集落のまとまりから 50m 以上離れているため集落区域にできない宅地等は農業区域に含める)

現況農地 (農振農用地)

集落のまとまりと 50m 以内にある宅地

現況農地 (農振農用地)

市街化区域



地区界

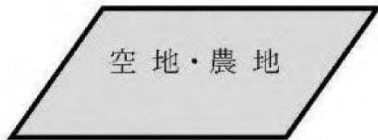
田園まちづくり制度を使って「特別指定区域」を指定すると…

具体的な効果の例

※ 線引きとは市街化調整区域に区分された日（昭和 46 年 3 月 16 日）をいいます。

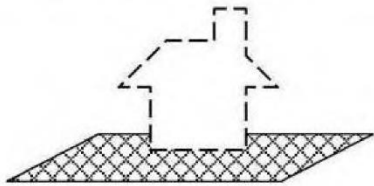
※ 地縁者とは、その集落及び近隣集落（最大小学校区内）に通算して 10 年以上居住する者または居住していた者をいいます。

◎ これまで【例】



例(1) 上のような空地・農地に
分家住宅・農家住宅を建てる場合は、
・ 人（分家の要件を持つ人）
・ 土地（線引き前からの所有）
の要件を満足する必要があります。
（農地転用、農用地解除の手続が別途必要です）

例(2) 線引き時に宅地であった土地でも、
例(1) と同じように要件を満足しないと
住宅を建築することはできません。



例(3) 線引き前から建っている住宅は
誰でも住宅として使用できます。
また、建替えもできますが、建替えせずに
一度解体してしまうと、その土地は、
例(1) の空地と同じ土地になってしまいます。
（やむを得ない理由により、
解体を許可できる基準はあります）

例(4) 線引き後に許可を受けて建てた住宅は、
その許可要件（分家住宅など）を
満足する人しか使用できません。

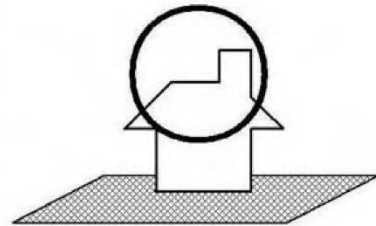
例(5) 線引き後に建てた農家住宅は、
農家住宅の要件を満足する人しか
使用できません。

◎ 田園まちづくり制度【例】

田園まちづくり制度により、下記の区域指定
を受けると建築することが可能となります。

例① 地縁者の住宅区域
（小学校区内に通算 10 年間居住した
人の住宅の建築が可能な区域）

例② 新規居住者の住宅区域
（だれでも住宅の建築が可能な区域）



（農地に建築する場合は
農地転用の手続が別途必要です）

たとえば・・・

例(5) のような農家住宅について、
例①の「地縁者の住宅区域」の指定を受け
れば、農家住宅の要件を満足しない人でも、地
縁者であれば使用及び再建築が可能となり
ます。

※田園まちづくり制度について概略を説明したものです。
個々の詳しい内容については、加古川市都市計画課まで
お問い合わせください。

お問
い合
わせ

◆まちづくり協議会に関することは…
まちづくり協議会会長（ ）まで
（電話： ）

◆田園まちづくり制度に関することは…
加古川市役所都市計画課（ ）まで
（電話： ）