



横大路 まちづくりニュース

第7号

横大路地区 土地利用計画の素案を作成しました

前回のニュース（第6号）で、「まちづくりに関する方針」と「まちづくり構想図、区分図」をお知らせしました。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目標に検討を進めて参ります。

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ところです。ご協力ありがとうございました。

これまで、5/16、6/27、7/18 の3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計画案の検討を行ってきました。

今号では、現在検討中の「土地利用計画の素案」についてお知らせします。

今後は、市条例の定めに従い、縦覧や協議会総会での議決など、正式に決定するための手続きを進めていきます。

○お願い
土地利用計画の案について、8/22 の役員会で内容を確定する予定です。
ここでお知らせしている土地利用計画の素案について、ご意見のある方は、まちづくり協議会会長までお知らせ下さい。

〔平成 21 年度の進め方〕

〔平成 20 年度の到達点〕
まちづくりに関する方針
まちづくり構想図、区分図

〔平成 21 年度は…〕
土地利用計画の検討（5/16 役員会）

土地活用意向アンケートの実施（6 月）
（ほ場整備した農地を除く農地や宅地の利用意向）

アンケート結果の整理・検討
土地利用計画、特別指定区域の検討
（6/27、7/18 役員会）

土地利用計画素案の公表（ニュース第 7 号）

土地利用計画案、特別指定区域縦覧案
の作成（8/22 役員会）

縦覧など正式決定の手続き開始
（9 月以降）

その後は、開発審査会、都市計画審議会
など、市における行政手続きがなされ、
正式決定されます

◆土地利用計画とは、何ですか？

- ・この集落の将来（概ね 10 年後）の姿を示すために、大まかな土地の利用の仕方を定める計画です。
- ・住民の方々の意見を聞いて、市条例の定めに従って、まちづくり協議会で検討し作成します。

◆土地利用計画は、なぜ必要ですか？

- ・集落の活性化のため建築規制を緩和する「特別指定区域」を指定するには、その根拠として、地区の土地利用計画が必須になります。

土地利用計画の素案について、ご意見のある方は、まちづくり協議会会長までお知らせ下さい。

横大路地区土地利用計画図（素案）

■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 農振農用地（ほ場整備した農地）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
集落区域	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）で、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、ほ場整備された農地のことです。

■特別指定区域について

土地利用計画における「集落区域」（図中の黄色の区域）の範囲にある土地が、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ます。

地縁者に限らない「新規居住者の区域」は、今後検討していきます。

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

（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。

開発許可団地を含む
集落のまとまりと
50m 以内にある宅地

現況農地
（農振農用地ではない
が、農地としてのまと
まり、連続性のあるもの）

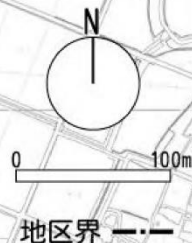
重要な環境要素
（森林、ため池）

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）

現況森林
将来も森林・里山とし
て継続すべき区域
一部広場などの整備・
利用も想定される

集落のまとまり

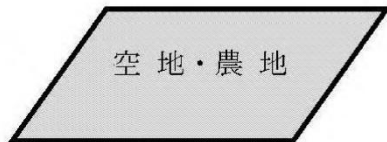


田園まちづくり制度による具体的な効果（例）

※ 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）

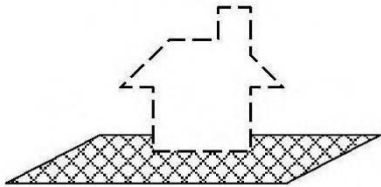
・ 土地（線引き前からの所有）

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。

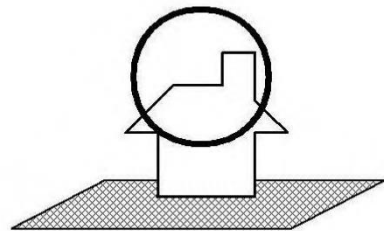
例① 地縁者の住宅区域

（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： ）