

水足戸ヶ池周辺地区地区計画（案）の策定について

1. 要旨

水足戸ヶ池周辺地区は、東播磨道の南側の側道に面し、加古川工業団地の東側に隣接する総積約 8.0ha 地区で、現在は、戸ヶ池（農業用ため池）と農地、宅地等となっています。

本地区内に位置する戸ヶ池は、現在は受益地がなく遊休地となっており、周辺の農地については遊休化し周辺の住環境の悪化を招くことが懸念されています。一方で、市域における新規工場の立地適地不足が本市の政策的課題となっていることから、当該地での地域特性を生かした産業系への土地利用転換が求められています。

そのため、当該地区を市街化区域へ編入し開発事業を可能とすることで土地利用転換を図っていきますが、それにより地区全体の用途混在が進行し、区域内の環境の悪化が懸念されます。

そこで、無秩序な土地利用を防止し、良好な操業環境の確保や住環境の保全・育成を図るため、地区計画を定めるものです。

この度、庁内関係課並びに県関係課との調整を経て、「水足戸ヶ池周辺地区地区計画（素案）」がまとまったので、条例に基づく縦覧に先立ち報告するものです。

2. 上位計画での位置付け

（1）加古川市総合基本計画

◎土地利用の基本方針

市街化区域に近接する地域等においては、地区計画等の活用により周辺の営農環境などと調和した秩序ある土地利用を進める。

自動車専用道路の出入口周辺においては、その利便性を生かし、周辺環境などに配慮した生産・流通等の拠点形成を促進する。

◎『工業を振興する』ための施策の展開

既存工業集積地の周辺など利便性の高い地域については、地区計画も活用しながら企業用地の確保を図り、新たな企業の立地を促進する。

（2）加古川市都市計画マスタープラン

（地域別構想：『野口地域』土地利用方針）

加古川工業団地周辺においては、地区計画制度等を活用し、新たな産業系用地等の創出を図る。

3. これまでの経緯

平成 27 年	7 月	土地利用転換に向けた検討開始
平成 28 年	6 月	まちづくり協議会設立（事業手法、地区計画案検討）
令和 2 年	1 月	まちづくり協議会役員会（地区計画案地元案決定）
	2 月	開発事業者募集
	3 月	開発事業者決定
	7 月	都市計画審議会へ事前説明

4. 地区計画の内容

(1) 位置及び区域

別添資料①②のとおり

(2) 目標・整備開発方針

産業団地を形成する区域においては、用途の混在による操業環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用を誘導するとともに、緑地の確保、景観面の配慮により、周辺環境と調和した環境を創出することを目指します。

また、県道沿道の住宅等が存する区域においては、沿道の利便性を活かしつつ、良好な生活環境の保全を目指します。

(3) 主な規制内容

	産業地区	沿道生活地区
用途の制限 (立地できないもの)	・住宅、兼用住宅 ・共同住宅、寄宿舎 ・福祉施設等 ・店舗・飲食店 ・図書館・博物館等 ・遊戯施設等 ・周辺環境に大きく影響を与える工場等	・3,000 m²を超える店舗・飲食店・事務所等 ・遊戯施設等 ・300 m²を超える自動車車庫 ・倉庫業を営む倉庫 ・工場
壁面の位置の制限	・住宅等隣接区間に面する部分は敷地境界線から10m以上 ・その他の部分は敷地境界線から3m以上	—
高さの最高限度	・20m ・隣地斜線制限 (10m+ 1 : 1.25)	・20m ・北側斜線制限 (10m+ 1 : 1.25)
緑化率の最低限度	・住宅等隣接区間に面する部分は幅員5m以上の緑地帯 ・その他の区間に面する部分は幅員1m以上の緑地 ・敷地面積の3%以上を緑化	—

5. 今後の予定

令和2年	9月	市条例に基づく都市計画案の縦覧
	11月	県知事協議
	12月	都市計画法に基づく縦覧
令和3年	1月	都市計画審議会（諮問）
	3月	都市計画決定告示

水足戸ヶ池周辺地区地区計画 位置図



東播都市計画地区計画の決定
水足戸ヶ池周辺地区地区計画(約8.0ha)

凡例

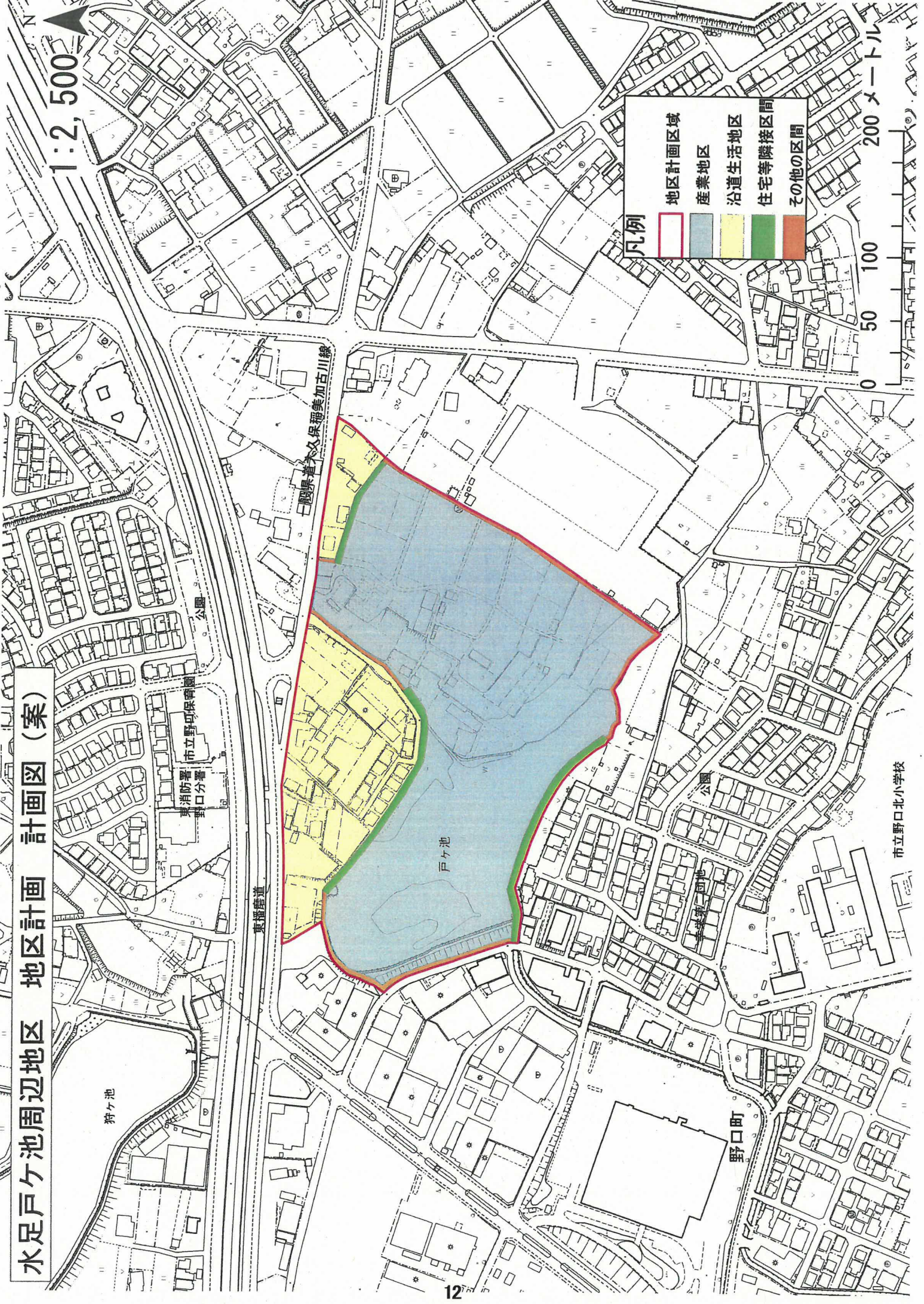
- 地区計画区域
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

1:25,000

0 250 500 1,000 メートル

水足戸ヶ池周辺地区 地区計画 計画図 (案)

1:2,500



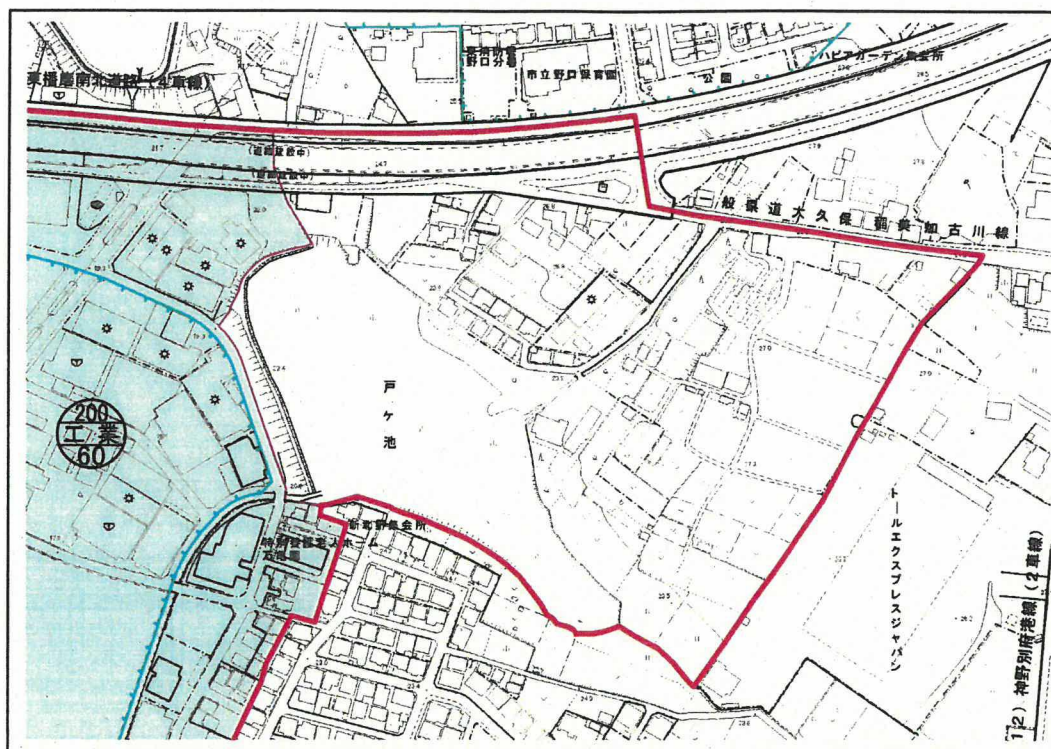
凡例

地区計画区域	産業地区	沿道生活地区	住宅等隣接区間	その他の区間

0 50 100 200 メートル

区域編入前後対照図

編入前



編入後

