

Case 02
八幡地区 国包

モデル事業として まちが動き出した

加古川北防災ふれあいセンター前の土地は、市の所有地で空き地のまま何年も経過していた。国包地区まちづくり協議会会長の稲岡昇太さんは「いつまでこの状態が続くのかと心配していた。誰かが動き出さないといけないという気持ちで市に相談した」と話す。それを受け、市は「田園まちづくり制度を活用し、住宅と公園を整備できるよう一緒に取り組んでみませんか」とモデル事業を提案。制度を活用し、遊休地を有効利用して、誰でも住めるようにしていくことを国包地区のみんなが考えていくことになった。「まちが活性化していく起爆剤になれば」と稲岡さん。



可能性の多いまち国包

「地区外の人が入ってくることに抵抗はない。人が増え、住み続けられるまちにしたい」という思いはみんなが持っている。緑が多く、駅にも近い。「可能性の多いまちだと思っている」と稲岡さん。都会に近く生活の利便性もある程度確保され、自然豊かな環境の中で子育てや趣味が楽しめる田舎暮らしが両立できるエリア、いわゆる「トカイナカ」での生活ができる地区である。

「このモデル事業がきっかけとなり、市と話し合いながら、まちが変化していく道筋を作りたい」と笑顔で語ってくれた。



国包地区 稲岡昇太会長

問い合わせ/まちづくり指導課 ☎427・9418



K A K O G A W A

加古川の心まで届ける広報紙

9

SEP.2022

わがまちの未来図

地域で描く



未来図 わがまちの 地域で描く

特集1 田園まちづくり制度



この記事に関連したSDGs項目

index

- 02 特集1 田園まちづくり制度
地域で描く
わがまちの未来図
- 08 特集2 考えてみよう
わが家のその後
- 10 INFORMATION
- 19 EVENT & TOPICS
- 28 すまいるパーク
- 29 みんなの図書館・コラム・
ウェルビーキッチン
- 30 グラフかこがわ
- 31 相談窓口
編集後記 えんぴつ
- 32 加古川暮らし

市公式SNS

SNSを活用した情報発信を行っています



Twitter
City_Kakogawa



LINE
@kakogawacity



Facebook
かこがわプラス

市公式情報アプリ
「かこがわアプリ」を
配信しています

外出先でも
情報を入手!



Android版



iOS版

田園まちづくり制度

地域の住民が中心となって「まちづくり計画」を作成し、地域にとって必要な建築物を建てることを可能にするなど、住民主体のまちづくりを支援する制度です。

平成19年度から運用し、さらに柔軟に対応できるように令和4年4月に制度の見直しを行いました。



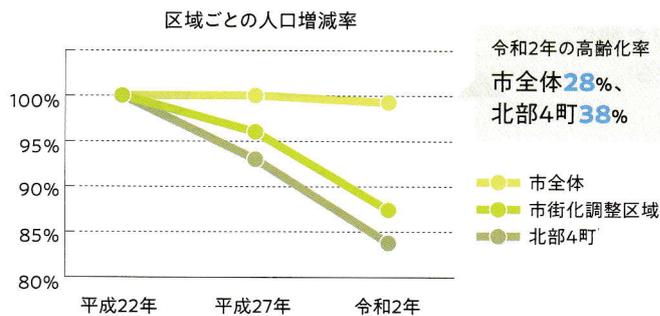
市北部地域は、良好な自然や農業環境を保全・育成する区域となる「市街化調整区域」が多く占めています。豊かな自然や田園風景が守られる反面、開発が制限される区域です。

本市の人口は平成27年から減少傾向にあり、特に市街化調整区域のうち、北部地域はより顕著です。また、高齢化率についても市全体より高まっています。そのため、既存コミュニティや地域の活力の維持が大きな課題となっています。

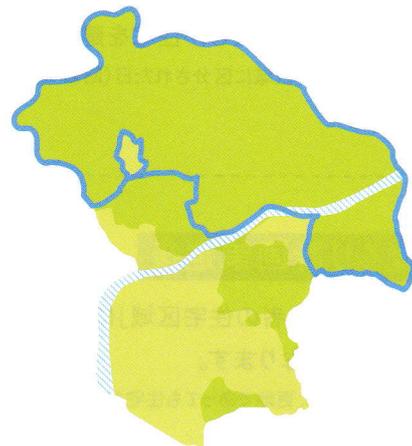
そこで、市では市街化調整区域の中でも人口減少や高齢化が特に著しい地域を対象とした「田園まちづくり制度」を作り、各地域で課題解決への取り組みを進めています。



< 対象区域 >



平成22年を基準とした令和2年までの増減率
※北部4町の数字は志方町、平荘町、上荘町、八幡町の合計（市街化区域含む）。



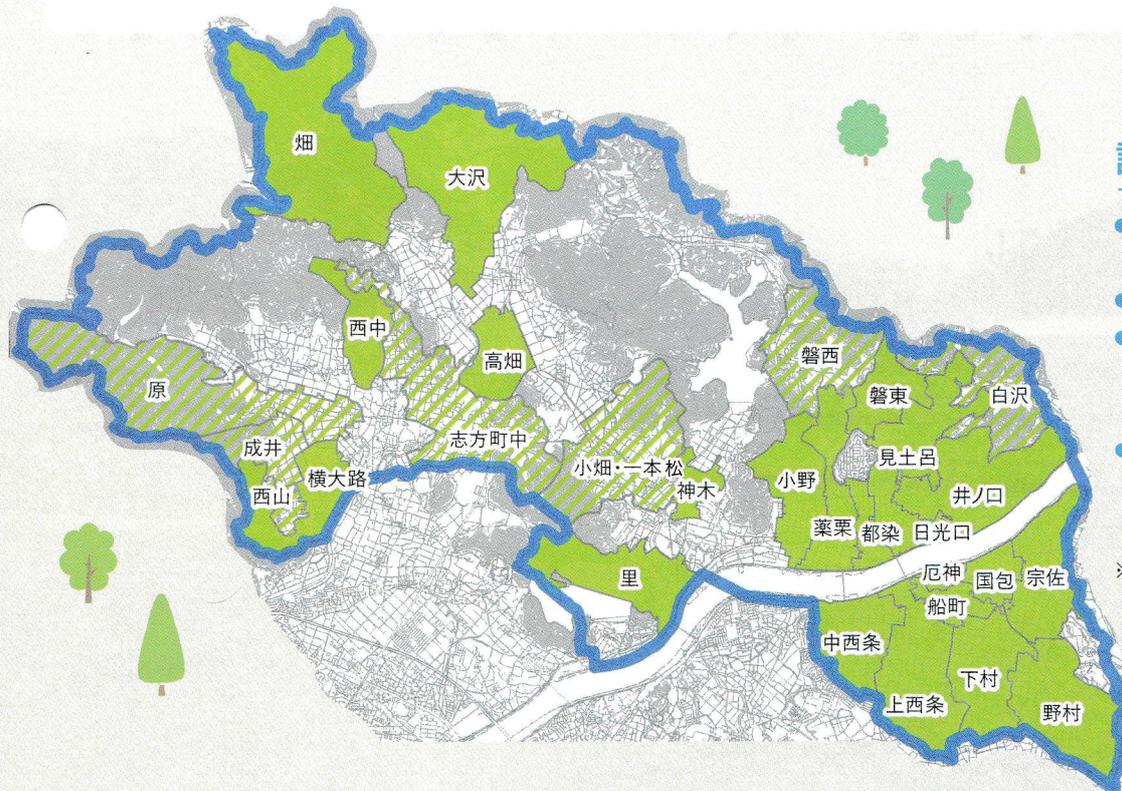
- 田園まちづくり制度対象区域
※北部地域(志方町、平荘町、上荘町、八幡町)のうち市街化区域を除く。
- 市街化調整区域
- 市街化区域

町内会を母体とするまちづくり協議会を設立し、地域の皆さんが主体となって計画を作成します。

田園まちづくり 制度

田園まちづくり制度の進め方

- ①まちづくり協議会の立ち上げ
- ②建築物の高さや景観のあり方、歴史や自然を生かす取り組みなどについて方針を決定
- ③地区の実情に応じて、集落区域、農業区域、保全区域、特定区域など土地利用計画を作成
- ④計画に基づいて必要な建築物を許可できる特別指定区域を指定



計画策定地区

- 志方地区…畑、大沢、高畑、西中、横大路
- 平荘地区…里、神木、警東
- 上荘地区…小野、見土呂、井ノ口、日光口、都染、薬栗
- 八幡地区…厄神、船町、国包、宗佐、野村、下村、上西条、中西条

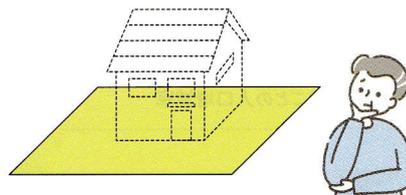
※上記以外にまちづくり協議会が設立されていない「市提案型の指定地区(斜線区域)」があります。

制度によってこんなことが可能に

田園まちづくり計画策定前

区域区分日前^(※1)から建っている住宅を解体してしまうと、その土地は子や孫など限られた人しか住宅を建築できない土地に。

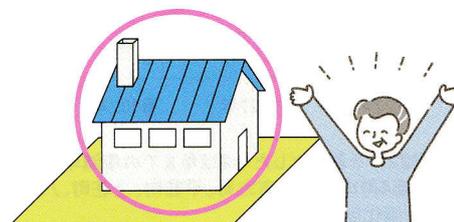
※1:市街化区域と市街化調整区域に区分された日(昭和46年3月16日)。



田園まちづくり計画策定後

集落区域の「新規居住者の住宅区域」に指定すると、誰でも住宅の建築が可能な区域となります。

※新規居住者の住宅区域では、更地であっても住宅および兼用住宅の建築が可能です。





さらに令和4年4月に制度を改正



制度の運用から10年以上が経過し、人々のライフスタイルや価値観の多様化が進んでいます。
これらに柔軟に対応していくため、制度の見直しを行いました。

「地縁者の住宅区域」で建てられる建築物(専用住宅・兼用住宅)が増えました!

改正前

- 建てられる人 小学校区エリアに通算して10年以上居住する人



改正後

拡充!

1 地縁者の住宅

●建てられる人

北部4町に10年以上居住する人
およびその2親等以内の人

NEW

2 移住者の住宅

●建てられる人

市外に直近10年間で通算5年以上居住し、空き家を活用
(改修・増築または建て替え)して移住する人
※空き家は建築後10年以上経過し、空き期間が6カ月以上のもの。

NEW

3 定住起業者の住宅

●建てられる人

集落に定住し、新たに事業を
営もうとする人
※兼用住宅に限る。

NEW

4 定住就農者の住宅

●建てられる人

地区内にある農地を取得し、
耕作する人
※兼用部分は農業関連施設に限る。

NEW

5 子育て世帯の住宅

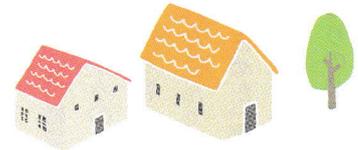
●建てられる人

申請時に18歳までの子を扶
養し世帯を構成している人

※まちづくり協議会が設立されていない地区は①②④に限られます。

産業系においても地域貢献する事業所の要件緩和などが
拡充されています。その他についても、くわしくはお問い合わせください。

- 市街化調整区域の開発許可基準の見直しを令和5年4月に予定しています。



CHECK!

移住・定住助成金

田園まちづくり集落区域への移住・定住を支援するため、住宅取得などの費用を助成します。

- 市外からの転入で、一戸建てを購入・建築するとき
- 市外からの転入で、親世帯と同居・近居する単身ではない世帯がU・Jターンするとき

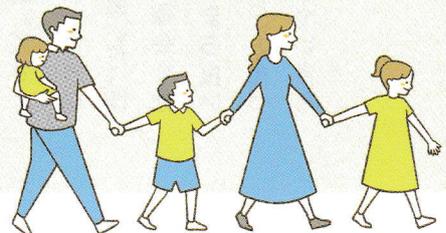
➡最大50万円を補助!(転入に要する経費の10分の10)

- 空き家を購入し活用するとき

➡最大100万円を補助!(空き家活用に要する経費の3分の1)

※空き家は建築後10年以上経過し、空き期間が6カ月以上のもの。

くわしくはこちら!



田園まちづくり制度 を活用した取り組み

case 01 志方地区 大沢

まちづくり協議会 発足のきっかけ

「とにかく子どもが少ないことが一番のきっかけ。何とかならないかと思っていた」と大沢地区まちづくり協議会会長の稲岡正人さん。以前は自分たちだけでなんとかできていたことでも、高齢化が進み徐々に



大沢地区 稲岡正人会長

きなくなってきたのだ。まちを活気づけたい思いが大きくなっていくところに、市の担当者から田園まちづくり制度について知らされる。制度を活用してのまちづくりに「不安もあるが、まちの将来のためにやろう!」と、平成30年1月にまちづくり協議会を発足することに。

わがまちの再発見から

誰もが先の見えない中でのスタートで「とにかく具体的に何をすればいいのかわからない。定期的な会合を持てるか、資料をまとめられるかなど、不安と課題は山積みだった」と稲岡さん。そんな中、平成30年6月に第1回目の協議会を開催。住民26人に市職員とコンサルタントが加わり、田園まちづくり計画の策定に向けての活動が始まった。

まずはまちの現状確認をするために、まち歩きと意見交換会を実施。大沢地区の歴史と文化について学習した後、良いところや問題点などを確認しながら1時間ほどかけて歩いた。子どもの頃の思い出や大沢らしい風景など、将来に残し、伝えたいこ



まち歩きの様子

とがたくさんあり、魅力いっぱいのもちであることをみんなで再認識。知らないことや、再発見することも多かったという。

また、住環境への満足度、宅地・農地の活用、地区外の人の移住などについてアンケートも行った。結果について稲岡さんは「他地区からの人の転入を拒む人が多いのかと思っていたが、どなたでもぜひ移り住んでほしいとの意見が過半数を占めた。意識が変わってきていることを実感した」と話す。新しいまちづくりの必要性を改めて感じる事ができたという。

思いをのせた「夢マップ」

アンケートの結果を受けて、将来に向けたまちづくりの課題をみんなで話し合い「夢マップ」を作成。「自然を生かしたまちづくりがしたい。住みやすくなれば地区外からの人も増えるのでは」との意見が多く、自然を守りながら、誰もが安心して暮らし続けられるまちづくりを進めていくことを目標に「田園まちづくりの方針と構想図」をまとめた。

発足から2年目には、土地活用に関するアンケートを実施し、「土地利用計画図」と「特別指定区域図」の案をまとめ上げた。「まず志方のことを知ってもらうことが大切。今の大沢の魅力を生かし、できることからやっていこう」というのが大沢地区に住む人々の思いだ。稲岡さんは「まちづくり協議会を発足したことは、住民が集まる良い機会になった。『いいまちだ』と思ってもらえるように活動していきたい」と語る。



子どもたちも桜の植樹に参加

「豊かな自然、農業、
ふれあいのある暮らし
住み続けたいまち 大沢」
を目指して



みんなで「夢マップ」作成

夢はまだ始まったばかり
今年いよいよ「まちづくり」を実現
するための動きが本格始動。コンサル

タントのアドバイスを受けながら芝桜や桜の木を植えた。今後は、ホテルやカプトムシがすみ続けられるように、ため池と里山が一体となった自然公園を作り、美しい自然を守る。交流の場としてグラウンドゴルフができるように公園を整備したいなど、みんなの気持ちはひとつだ。
「市の制度を活用し、市職員・コンサルタントの方が応援してくれたからこそまでこられた。もみじや芝も植えたいし、遊歩道も整備したい。夢は始まったばかりです」。

case 02 八幡地区 国包

モデル事業として
まちが動き出した

加古川北防災ふれあいセンター前の土地は、市の所有地で空き地のまま何年も経過していた。国包地区まちづくり協議会会長の稲岡昇太さんは「いつまでこの状態が続くのかと心配していた。誰かが動き出さないといけないという気持ちで市に相談した」と話す。それを受け、市は「田園まちづくり制度を活用し、住宅と公園が整備できるよう一緒に取り組んでみませんか」とモデル事業を提案。制度を活用し、遊休地を有効利用して、誰でも住めるようにしていくことを国包地区のみんなで考えていくことになった。「まちが活性化していく起爆剤になれば」と稲岡さん。



可能性の多いまち 国包



国包地区 稲岡昇太会長

「地区外の人が入ってくることに抵抗はない。人が増え、住み続けられるまちにしたい」という思いはみんなが持っている。緑が多く、駅にも近い。「可能性の多いまちだと思っている」と稲岡さん。都会に近く生活の利便性もある程度確保され、自然豊かな環境の中で子育てや趣味が楽しめる田舎暮らしが両立できるエリア、いわゆる「トカイナカ」での生活ができる地区である。
「このモデル事業がきっかけとなり、市と話し合いながら、まちが変化していく道筋を作りたい」と笑顔で語ってくれた。

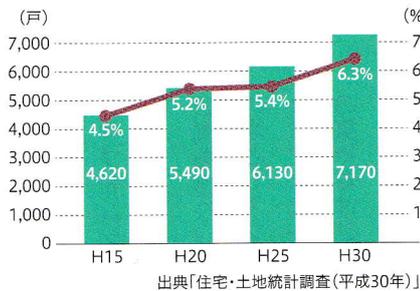


特集2 考えてみよう

わが家のその後

今、あなたが住んでいる家。この先ずっと住み続けてほしいと思っても、いつかは「空き家」になってしまうかもしれません。

市内の空き家数と空き家率

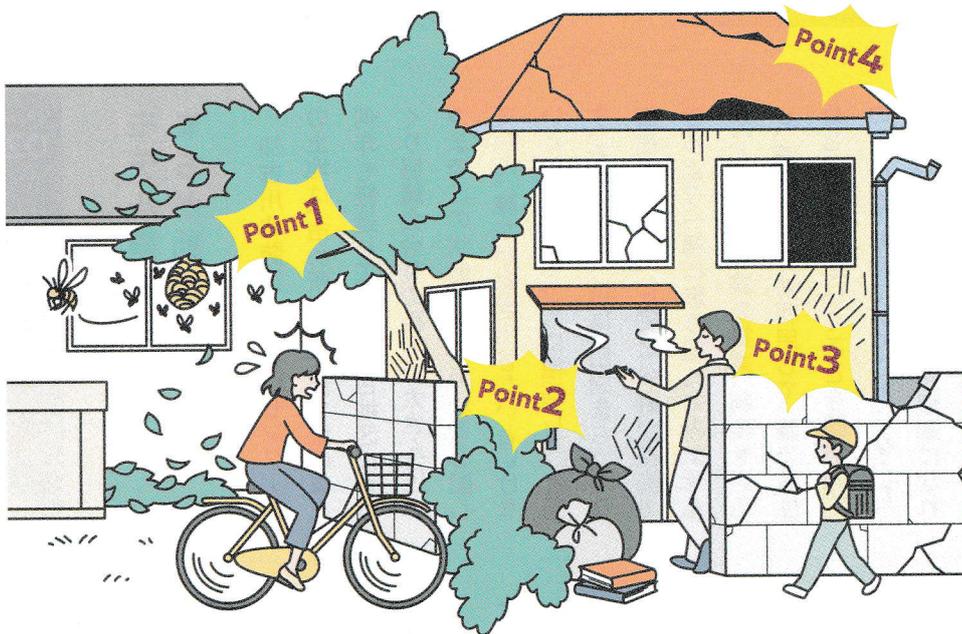


市内の空き家数の推移を見ると、平成15年から一貫して増加傾向にあります。親と子が別の家に住んでいる場合、親が亡くなった後に住む人がいなくなってしまうと、住人が急に転勤や入院することになってしまったりと、あなたの家が空き家になる日が突然訪れる可能性もあります。空き家は適切に管理されなければ問題ありません。しかし、空き家を「放置」していると、さまざまな問題が生じます。

いつか空き家になるときが

放置空き家に潜む危険ポイント

各ポイントにはどんな危険性が潜んでいるか、絵を見ながら考えてみましょう。



Point1 庭木の繁茂

近隣への迷惑や通行の妨げ

Point2 ごみの放置

環境衛生の悪化、火災の恐れ

Point3 塀の破損

倒壊による事故やけがの恐れ

Point4 建物の破損

飛散や落下による事故やけがの恐れ

今は大丈夫。でもこの先は…

空き家の管理をして初めて気付くことがあります。所有者に聞きました。

祖父母が住んでいた家を管理しています。私は別の家に住んでいるため、手放したいと思っていますが、古い物件なので売るのは難しそう。取り壊すにも多額の費用がかかりそうだし…。このままでは維持費も重なり、税金も払い続けることに。子どもやその先の世代まで負担が続かないよう、何とかしたいと思うのですが、何から始めれば良いのか分かりません。



あなたの
家を

放置空き家 にしないために

大切なわが家の将来のために、今からできることを始めてみませんか。

周りに伝える

入院や引っ越しなどで長期間不在にするときは、近隣の人や町内会に連絡先を伝えておくことが大切です。空き家に異変が生じたときや樹木が隣地まで茂ってしまった場合などに、すぐに連絡を受け取れる状態にしておきましょう。

地域との
情報共有が
大切です。



話し合う・片付ける

家の相続について話し合ってみましょう。仏壇や神棚、家族の思い出の品などを片付けられず、放置が進んでしまう場合もあります。エンディングノートなどを活用し、処分についてもめどを付けておくと安心です。「加古川市マイエンディングノート」は住宅政策課などで配布しています。



相談する

わが家は地震が起きても大丈夫？不動産登記はされている？解体業者が分からない…など、住まいの悩みは専門家に相談してみましょう。

- ひょうご空き家対策フォーラム ☎078・325・1021
- 宅地建物取引士による不動産無料相談 (31ページ参照) など

空き家の活用に向けて

自分で管理することが負担になったときや他の人に使い続けてほしいときなど、要望に応じて相談できる場所があります。

管理を委託する

庭木^{せんてい}剪定や宅内掃除、外観調査などを空き家管理事業者に代行してもらうことができます(有料)。市では「空き家管理事業者登録制度」を実施し、登録した管理代行業者の名簿を提供しています。



くわしくは
こちら

空き家バンクに登録する

空き家を「売りたい・貸したい」人と「買いたい・借りたい」人をつなぎます。登録した物件情報は市のホームページや民間不動産紹介サイトに掲載し、幅広く利用希望者に提供します。
※売買、賃貸借などの手続きは連携・協力事業者が行います。



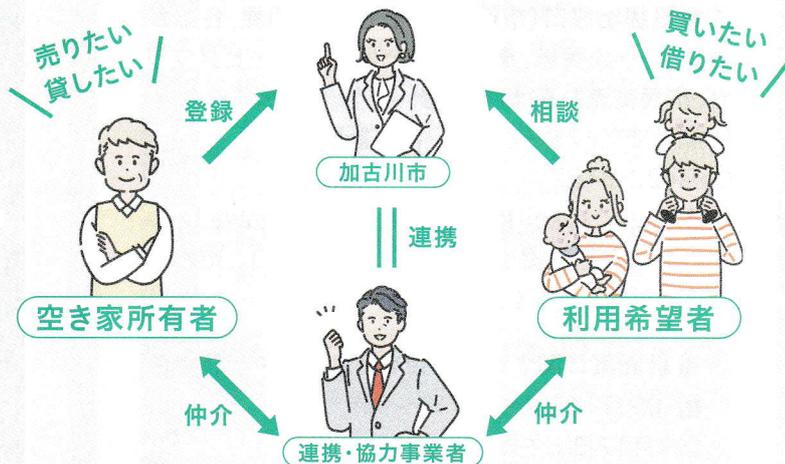
くわしくは
こちら

一緒に考えていきましょう

「空き家」は、手を加えれば地域の資源になり得ます。反対に、無関心であれば地域を困らせる要因になりかねません。一人で先のことを考えると不安になりますが、私たちや住まいの専門家もサポートしますので、一緒にあなたの家の将来について考えていきましょう。



住宅政策課
山脇主査



問い合わせ / 住宅政策課 ☎427・9327