

播磨町 区域区分の変更の考え方

(1) 目標年次及び人口フレーム

①目標年次（兵庫県・町）

令和2年（2020年）を基準年次として、おおむね20年後の令和22年（2040年）の都市の姿を展望しながら、令和12年（2030年）を目標年次とする。

②人口フレーム

a)人口フレームの設定（兵庫県）

人口フレームは、全県及び地域別に設定し、このうち、市街地に収容すべき人口については地域ごとの人口の推移等を勘案し、市街地として必要と見込まれる面積を算定する。

b)人口フレームの設定（町）

目標年次における人口フレームは、町の総合計画をはじめとする既定計画で設定した人口フレーム及び兵庫県の推計値を考慮して設定する。

【参考】

計画名	目標人口	目標（推計）年次
第5次播磨町総合計画（令和3年）	約33,000人	2030年
播磨町都市計画マスタープラン（令和4年3月）	約33,000人	2030年
日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、令和2年ベース、12月22日）	32,353人	2030年

③人口フレームの一部保留

a)人口フレームの一部保留（兵庫県）

市街地に収容すべき人口フレームの一部を保留フレームとし、市街化調整区域内で市街化区域に編入すべき状況が整うと見込まれる区域に配分し、次回の区域区分見直しまでのある時点で当該区域を市街化区域に変更することを可能とする。

b)人口フレームの一部保留（町）

本町では、減少していた人口が平成27年には増加に転じるとともに、世帯数の増加が継続している。しかし、今後は再び人口の減少が予想されるとともに、現時点で市街化調整区域内において大規模な開発計画等はないことから、特定保留区域は設定しない。

一方、今後も世帯数の増加に対応した宅地の確保が必要であることから、市街化区域内の空閑地の整序による宅地の確保とあわせて、市街化調整区域においても宅地需要に応じた都市基盤の整備や住民意向等を配慮し、市街化区域への編入を見据えた保留フレームの設定を、関係機関と調整しながら検討する。

(参考)	人 口	世 帯 数
令和2年	33,604	13,792
平成27年	33,739	13,258
平成22年	33,183	12,581
平成17年	33,545	12,058
平成12年	33,766	11,386

(2) 市街化区域の規模の設定

a) 市街化区域の規模の設定（兵庫県）

市街化区域の規模は、人口や産業を適切に収容し得る区域に限定して設定する。住宅市街地については、住生活の質的变化、地域特性等を勘案しつつ、将来の可住地人口密度を 60 人/ha 以上とすることを基本とする。

なお、地域の実情に応じ、世帯人員の減少、住宅用地の人口密度の低下による従前の目標人口密度の変化や、敷地規模の地域特性、大規模な既存集落等における特別の将来人口の想定を可能とする。また、市街地開発事業等の区域で完成目標年次が区域区分の目標年次を越えるような長期事業地においては、目標年次までの定着人口を想定人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算する。

既に市街化している区域において、地理的条件や都市基盤整備の状況から地区ごとの人口密度が適用し難い場合には、市街地の具体的な整備方向を示した上で将来の地区ごとの人口密度目標を設定することを可能とする。

これらの区域においても、将来の可住地人口密度を 40 人/ha を下回らない範囲で設定する。

商業、工業、流通等の業務用地については、将来の適正な商工業の配置、生産及び流通が円滑に行われることに配慮し、業務活動の見通しを勘案して規模を設定する。

b) 市街化区域の規模の設定（町）

本町では、行政区域全域が都市計画区域に指定され、その約 9 割、854ha が市街化区域に設定されている。市街化調整区域は 70ha で、すべての区域が市街化区域と連たんした平坦な地形で農業振興地域等にも指定されていないことから宅地化の圧力が高い地域となっている。特に、西部の地域（大中、古田地区）や東部（東野添地区）の一部地域については宅地化が進行し、市街地と連たんした土地利用の形成が図られつつある。加えて駐車場などの農外利用も散見されている。

このため、都市計画道路や公共下水道の整備が進められ、市街地と連たんした土地利用が形成されつつあるエリアについては、必要に応じて適正な土地利用の検討を進め、将来的に市街化区域への編入を目指すものとする。

(3) 飛び地の市街化区域の設定

a) 飛び地の市街化区域の設定（兵庫県）

既存市街地と連続しない飛び地の市街化区域の設定は、周辺都市施設の整備状況等を勘案し、市街化区域への編入の要件も考慮した上で、その規模がおおむね 50ha 以上のものについて行う。ただし、次のいずれかに該当するもの*については、20ha 以上を目途として設定することを可能とする。 ※要件については省略

ア インターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設と一体的かつ計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地

イ 既存の鉄道駅や温泉その他の観光資源の周辺に既に市街地が形成されている区域及びこれと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域

ウ 市町の庁舎周辺で、学校等の公益施設があり、日常生活上の拠点としての役割を有する市街地が既に形成されている区域及びこれらと一体的に市街地を形成することとなる計画的な市街地整備が確実な区域

- エ 人口減少、産業停滞等により活性化を図ることが特に必要な地域のうち、計画的な市街地整備が確実に行われる区域
- オ 効率的な工業生産及び環境保全を図る必要がある工場適地

b) 飛び地の市街化区域の設定（町）

本町において、飛び地となる市街化区域は存在しない。

(4) 市街化区域への編入基準

①市街化区域に編入する区域の基本的な考え方（兵庫県）

新たな市街地形成に向けた市街化区域編入に当たっては、市街化区域内の農地、遊休地等の状況を踏まえつつ、住宅ニーズの多様化や産業構造転換への的確な対応等、新市街地形成の必要性について十分検討を行い適切に対応する。

都市計画区域マスタープラン、市町マスタープラン等に位置付けられている区域のうち、次のいずれかに該当する区域は2(a)に基づく規模の範囲で市街化区域への編入を検討する。

ア 既に市街地を形成している区域

- ア) 令和2年国勢調査の結果により、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第8条に基づく既成市街地と認められる区域
- イ) 開発許可等で開発され、既に市街地を形成している区域
- ウ) 市街化区域に連たんし、公共施設等が既に整備されている区域

イ 計画的な市街地整備の行われることが確実な区域

- エ) 土地区画整理事業は、関係権利者の合意形成の見込みがあり、事業化に向けた手続（土地区画整理組合設立のための準備組合が設立されている等）が進められている等、事業に着手することが確実である区域
- オ) 公的機関が、用地取得の見通し、事業計画案がある等により、計画的開発事業を実施することが確実である区域
- カ) 民間開発事業者の開発予定地で、事業の必要性、妥当性、確実性等について関係部局との調整を了している区域
- キ) 都市施設の整備状況及び土地利用状況等からみて、地区計画等による計画的な市街地形成が確実に見込まれる区域
- ク) 市街化区域に連たんし、既に地区計画を決定しており、市街化区域との一体性が認められる区域
- ケ) 公有水面埋立事業は、公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第2条第1項に規定する免許を受け、竣工した区域又は事業計画等により竣工が確実に見込まれる区域

②市街化区域に編入する区域の考え方（町）

県の基本的な考え方を踏まえ、本町における市街化区域編入の検討を行う区域を以下のとおり設定した。

【編入の要件】

- ア) 既に市街地を形成している区域
- イ) 市街化区域内の市街地と連たんし、従来より建築物の立地している土地の区域

- り) 開発許可に基づく開発事業区域
- え) 公有水面埋立事業による埋立区域
- お) 土地区画整理事業による開発区域
- か) 公的機関による開発事業区域
- き) 地区計画の定められた区域で、地区整備計画に基づく開発が完了した区域
- く) 区域区分の境界となっている地形・地物の変更に伴う区域

(5) 市街化が見込まれない区域

①市街化が見込まれない区域等の措置（兵庫県）

市街化区域内にあって、計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間、市街化が見込まれない区域及び市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、次によりその整序に努める。

ア 市街化調整区域への編入

開発又は建築行為がほとんど行われておらず、当分の間市街化が見込まれない区域のうち、周辺の市街化区域における計画的な市街地整備の実施に支障がない区域については、市街化調整区域への編入に努める。

イ 暫定市街化調整区域への編入

当面無秩序な市街化を抑制しつつ計画的な市街地整備のための措置を検討する区域については、用途地域を存置しつつ暫定的に市街化調整区域への編入を検討する。

ウ 生産緑地地区等保全型地域地区の決定

市街化区域内の集団的な農地、山林等のうち、都市防災、都市環境等の観点からその機能を活用・保全することが望ましい一団の区域については、生産緑地地区等の決定を行い都市計画上の位置付けを明確にするよう努める。

②市街化調整区域に逆線する区域の考え方（町）

県の基本的な考え方を踏まえ、本町における市街化調整区域への逆線の検討を行う区域を以下のとおり設定した。

【逆線引きの要件】

- ア) 良好な農地で農地として保全することが適当な区域
- イ) 計画的に市街化が図られていない区域
- ウ) 区域区分の境界となっている地形・地物の変更に伴う区域

編入地区検討リスト

				市町名	播磨町	枚数	1/1
番号	地区名	面積 (ha)	市街化区域 隣接・飛地の別	地区の現況 (不適地の有無)	変更理由(市町意見)	備考	
1	野添城地区	6.4	隣接	加古川市と接し、池及び農地を主体とする土地利用現況である。	現状では、即地的な市街化は見込まれないため、区域区分は変更しない。	都市マス：レクリエーションエリア	
2	北古田・大中地区	28.8	隣接	加古川市と接し、播磨臨海地域道路の本線及びインターチェンジが地区の近傍に計画されている。地区内には住宅地が一定のエリアで形成されている。	インターチェンジの設置に伴い、当地区の土地利用の需要が高まる見込みであり、内部検討を進めている。R6年度から地元との接触を図る予定としており、機運を高めた上で次回以降の区域区分見直し時に市街化区域編入を検討する。	都市マス：緑農エリア R7年度の間見直し時に位置づけを変更予定。	
3	東野添・二子地区	14.3	隣接	明石市と接し、一団の農地を形成している。一部住宅が連坦している箇所もある。	一部住宅が連坦しているが、地区内でも僅かであり、現状では即地的な市街化は見込まれないため、区域区分は変更しない。	都市マス：緑農エリア R7年度の間見直し時の位置づけの変更は検討中。	
合計	3地区	49.5					

市街化区域連たんリスト

市街化区域連たんリスト							市町名	播磨町	枚数	1/1
番号	大字	連たん区域名	面積 (ha)	区画道路	道路全般	給排水施設	総合判定	備考 (理由・経緯)		
1	大中4丁目	大中①地区	0.9	×	—	—	×	地元の機運を高め、次回以降での編入を検討するため、今回の変更は見送る。 開発許可、既存宅地		
2	北古田1丁目 大中4丁目 北古田1丁目 北古田2丁目	北古田・大中②地区	14.2	×	—	—	×	地元の機運を高め、次回以降での編入を検討するため、今回の変更は見送る。 開発許可、既存宅地		
3	東野添1丁目	東野添地区	0.9	○	×	—	×	現状では即地的な市街化は見込まれないため、変更を見送る。 開発許可、既存宅地		
	合計	2地区	16.0							

未整備地区検討リスト

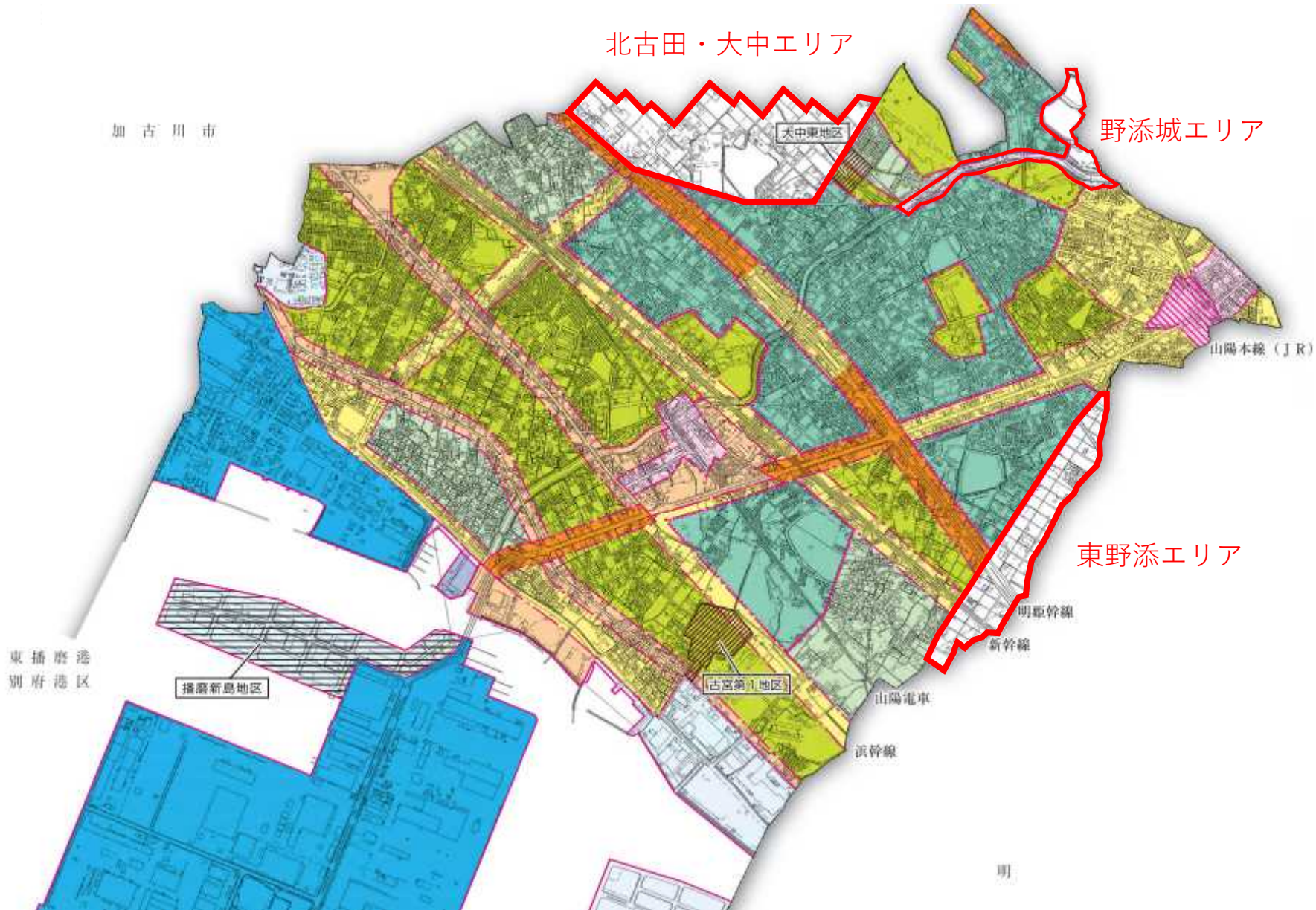
										市町名	播磨町	枚数	1/1
番号	未整備地区	面積 (ha)	地区の現況	現況 用途地域	計画的宅地化 (ha)			緑地等として保全 (ha)		備考			
	一団の 地区名				整備済 整備中	計画中	その他		逆線 又は * 暫調				
1	東本荘 3	4.8	戸建てを主体とした密集住宅地	1 中高			4.8			面積規模が小さいため、対象外とする。			
2	北本荘 4	6.7	地区内で面積割合の大きな小学校、公園、池があり、それ以外は戸建てを主体とした住宅地	1 中高			6.7			非可住地（播磨西小学校、石ヶ池公園、石ヶ池）を除くと道路率は10%を超えるため、対象外とした。			
3	古宮 2	6.7	地区内で面積割合の大きな池があり、それ以外は戸建てを主体とした住宅地	1 低専			6.7			非可住地（大池）を除くと道路率は10%を超えるため、対象外とした。			
4	古宮 4	7.8	地区内で面積割合の大きな高校があり、それ以外は戸建てを主体とした住宅地	1 中高			7.8			非可住地（播磨南高校）を除くと道路率は10%を超えるため、対象外とした。			
5	宮西古河	30.3	工場地	工 専			30.3			道路率は10%以下であるが、敷地規模の大きい工場が立地する工業地のため、基盤整備済みとみなし、対象外とする。			
合計	○地区	56.3			0.0	0.0	56.3	0.0	0.0				

(再一様式1) 計画的な再開発が必要な市街地点検リスト

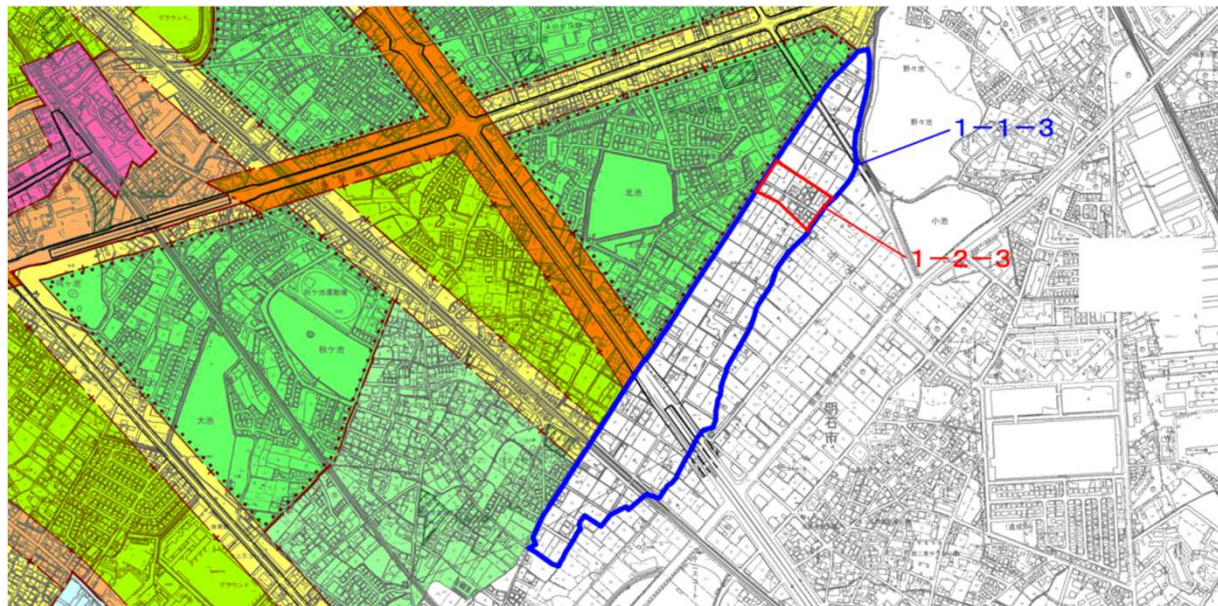
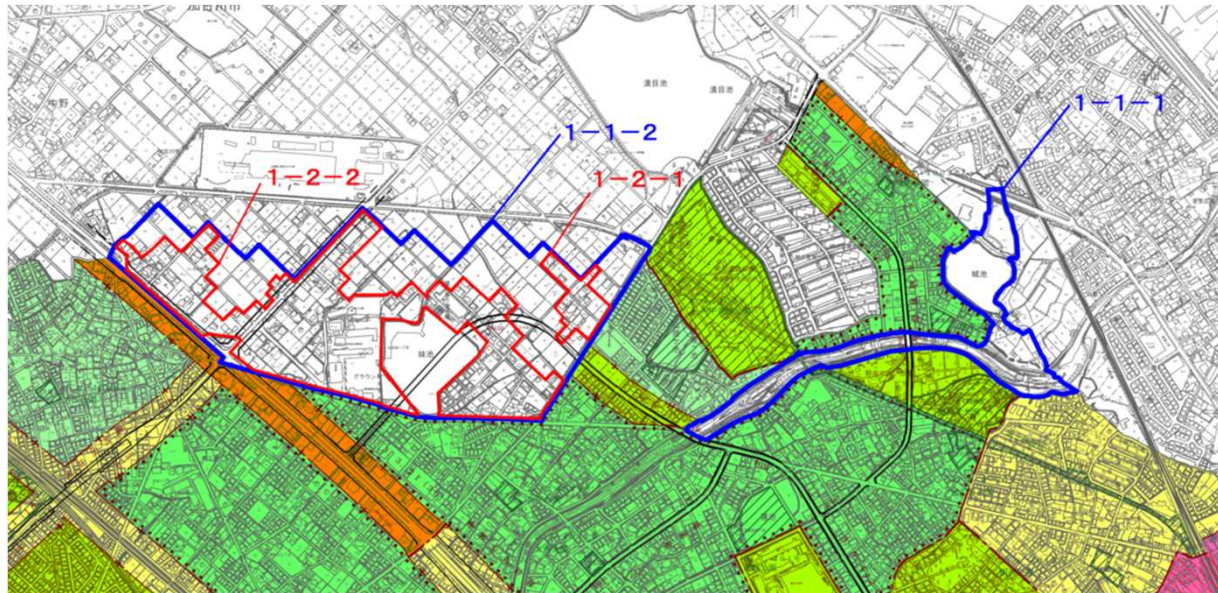
計画的な再開発が必要な市街地					再開発促進地区	
番号	名称 (面積)	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針	特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)	番号	地区名 (面積)
D-1	土山駅北 (約 6.0ha)	<ul style="list-style-type: none"> 播磨町の都市拠点としてふさわしい都市基盤施設の整備 広域地域の生活文化の核となり、広域を意識した玄関口にふさわしいまちづくり 住民と連携・協働しながらのまち再生 	「にぎわい拠点」と位置づけ、駅周辺のポテンシャルを活かした都市基盤施設の整備、土地の有効・高度利用を促進する。また、広域地域の生活文化の核となり、広域を意識した玄関口にふさわしいまちづくりを目指す。	土山駅前		
点検内容						
①計画的な再開発が必要な市街地	市街地の現状・課題			整備方針		
	当地区は、播磨町の北部 J R 土山駅の北側に位置し、北と西は加古川市に、東は明石市に隣接している。昭和 50 年代、2 市 2 町（明石市、加古川市、稲美町、播磨町）で土地区画整理事業による整備を計画したが、地元住民の賛同が得られず土地区画整理事業を断念した。R5 年度より、新たに再整備を地元と協力して進めるべく、再び検討を始めている。			土山駅北地区まちづくり推進協議会等と共に話し合いを進め、地域の合意形成のもと、官民協働のまちづくりを目指す。		
②特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)	名称	地域の現状・課題		整備方針		
	土山駅前	昭和 50 年代、2 市 2 町（明石市、加古川市、稲美町、播磨町）で土地区画整理事業による整備を計画したが、地元住民の賛同が得られず土地区画整理事業を断念した。その後、駅橋上化・自由通路及び駅南広場の整備を契機に、地元でまちづくりの機運が再び高まり、平成 14 年度にまちづくり協議会組織を立ち上げ、平成 18 年には J R 土山駅前の約 1.3ha の区域で再開発事業によるまちづくりを目指し、再開発準備組合を設立し活動を進めている。また、平成 24 年に推進協議会より地元説明会開催の要請があり、地権者対象の説明会を開催した。平成 28 年度には、推進協議会より地籍調査事業の説明会の要望を受け住民説明会を開催し、その後、地籍調査事業の要望書の提出があった。これを受け、本町では事業計画を見直し、平成 30 年度から地籍調査事業を実施し、完了している。R5 年度より、新たに再整備を地元と協力して進めるべく、再び検討を始めている。		土山駅北地区まちづくり推進協議会等と共に話し合いを進め、地域の合意形成のもと、官民協働のまちづくりを目指す。		
変更の有無	変更内容			変更理由		
	区域	記載内容の変更該当欄				

播磨町内の市街化調整区域

- ・現在、播磨町内には3つの市街化調整区域（北古田、東野添、野添城）が存在。
- ・町内における市街化調整区域を取り巻く情勢が変化しつつあり、今後の土地利用を検討する必要性が生じている。



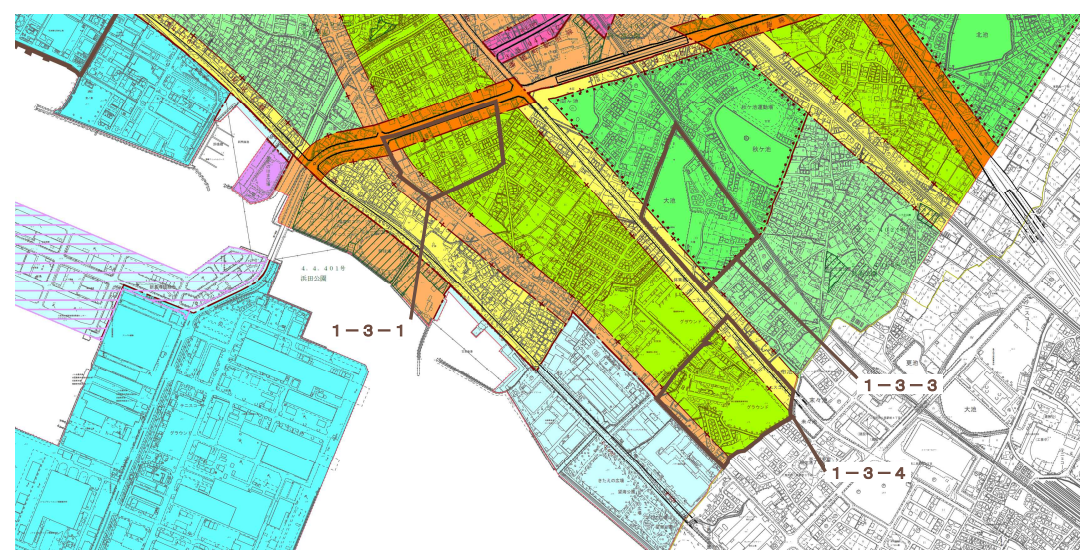
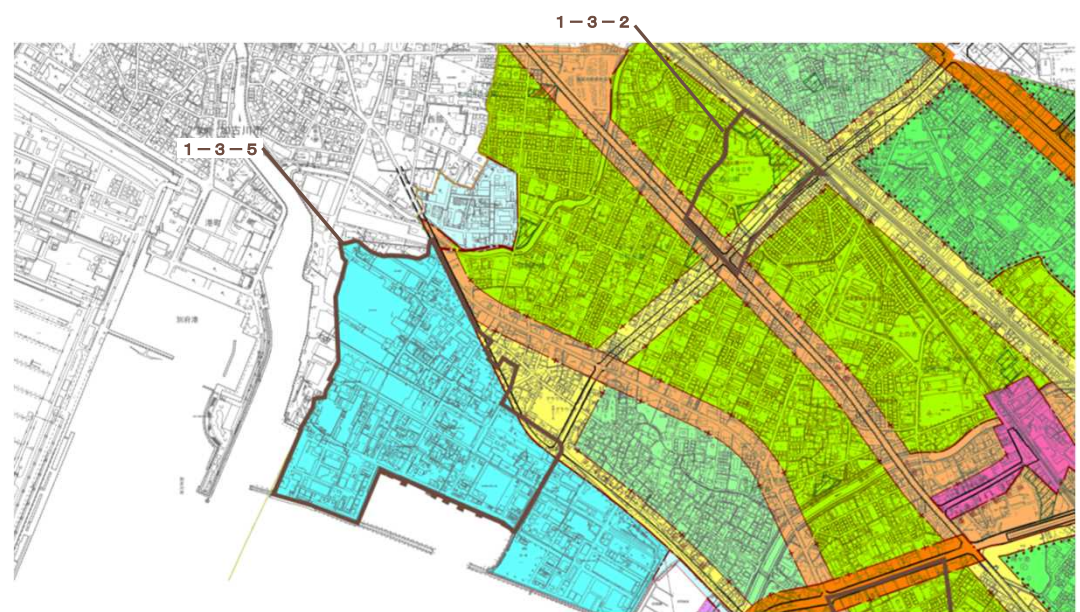
編入地区検討リスト・市街化区域連坦リスト 位置図



「編入地区検討リスト」に掲載した地区	
「市街化区域連たんリスト」に掲載した地区	

凡 例		
	第1種近隣住居専用地域 第一種高度地区(建ぺい率30%)	100/50
	第2種近隣住居専用地域 (建ぺい率30%)	150/60
	第1種中高層住居専用地域 第二種高度地区	150/60
	第1種住居地域 第三種高度地区	200/60
	第2種住居地域 第三種高度地区	200/60
	準住居地域	200/60
	近隣商業地域	200/80
	準工業地域	200/60
	工業地域	200/60
	工業専用地域	200/60
	道路又は河川等の地形地物によるもの 地域地区境界線	
	道路(都市計画道路を含む)境界線及び軌道境界線と市街化区域に異なる場合は、原則として市街化区域の境界線は、軌道外側境界線より奥行き20mの区域とする。	
	行政区境界 (都市計画区域境界)	
	市街化区域界	
	都市計画道路	
	公園・緑地	
	外壁後退距離の限度1m	
	準防火地域	
	地区計画区域	

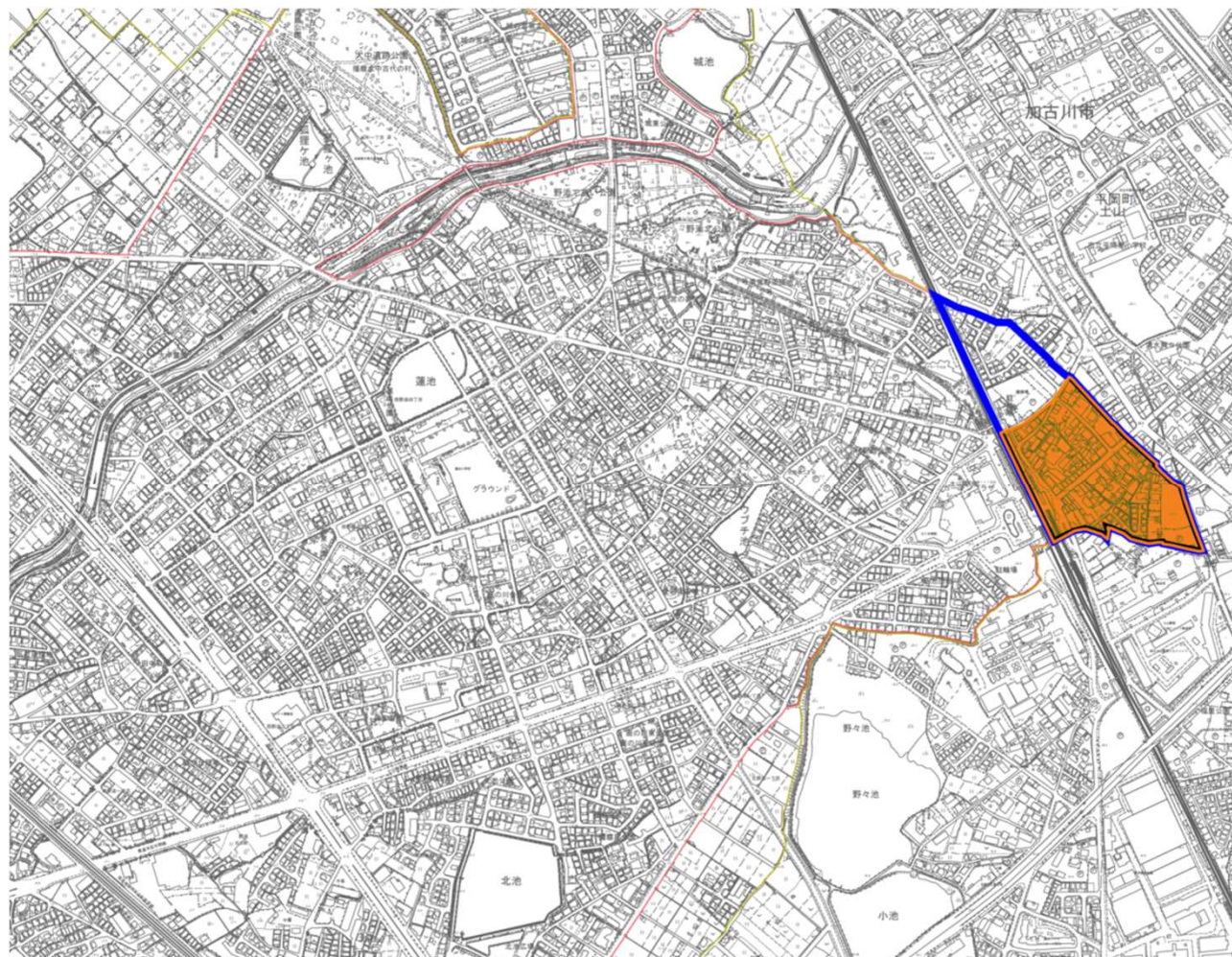
未整備地区検討リスト 位置図






「未整備地区検討リスト」に掲載した地区	
都市計画区域・行政区域	
市街化区域	

凡 例		地 域 区 域 界 線	
	第1種低層住居専用地域 100/50		道路又は河川等の地形地物によるもの
	第2種低層住居専用地域 (住戸高さ15m) 150/60		道路(都市計画道路を含む)境界線及び鉄道境界線(市街化区域となるが準住居地域又は準工業地域となる)は通行幅30mの区域とする。但し、異時期的場合は別途外側境界線より通行幅30mの区域とする。)
	第1種中高層住居専用地域 第2種高層地域 150/60		行政区域境界 (都市計画区域境界)
	第1種住居地域 第3種高層地域 200/60		市街化区域界
	第2種住居地域 第3種高層地域 200/60		都市計画道路
	準住居地域 第3種高層地域 200/60		公園・緑地
	近隣商業地域 200/80		外壁後退距離の限度1m
	準工業地域 200/60		準防火地域
	工業地域 200/60		地区計画区域
	工業専用地域 200/60		

市街地再開発方針等 位置図



計画的な再開発が必要な市街地	
特に整備課題の集中がみられる地域(課題地域)	
都市計画区域・行政区域	
市街化区域	