
北古田周辺地区

**将来のまちづくりに向けて
(第1回地元説明会)**

令和6年8月

目次

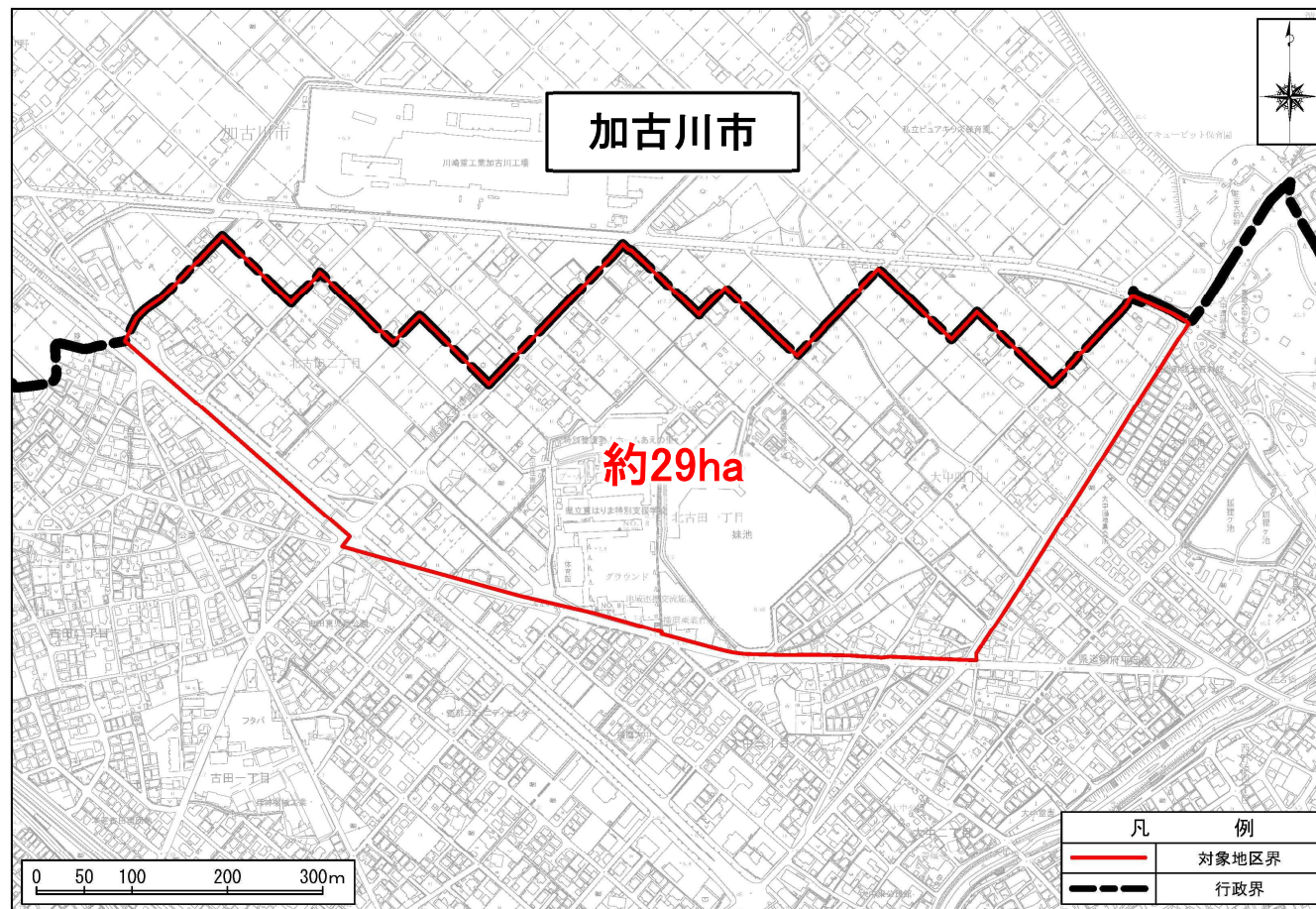
＜説明事項＞

- （１）まちづくりを検討するに至った経緯**
- （２）対象地区の現状**
- （３）今年度の取り組み**

(1) まちづくりを検討するに至った経緯

1) 対象地区（北古田周辺地区）

- ・北古田周辺（北古田1丁目（一部）・2丁目、大中4丁目）の約29haの区域。
- ・北側が加古川市に隣接している。



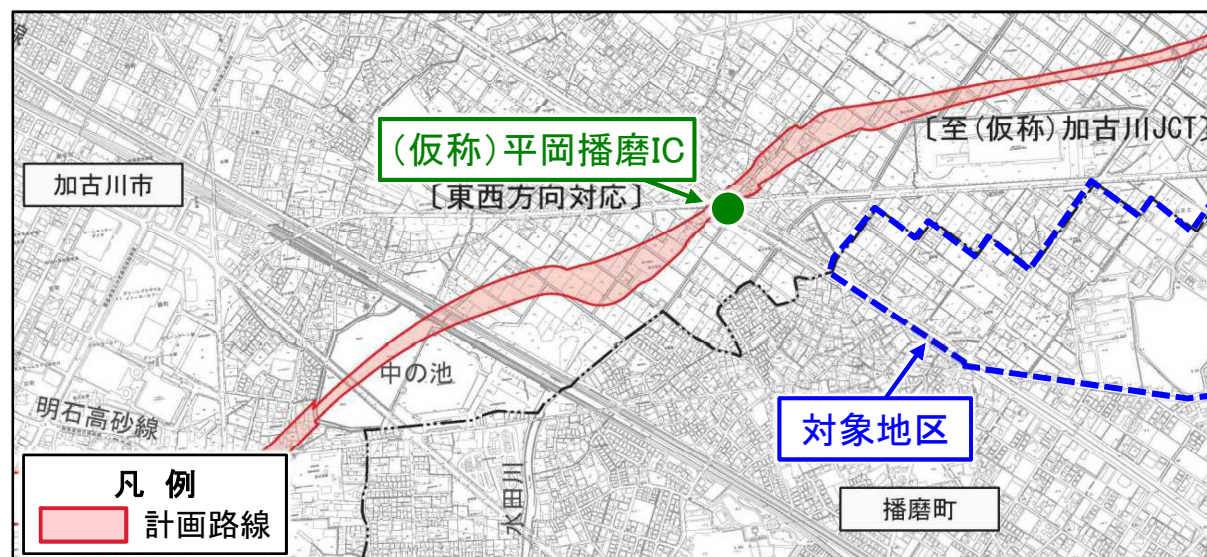
(1) まちづくりを検討するに至った経緯

2) まちづくりの計画・方針

対象地区の周辺では、以下の計画・方針が位置付けられている。

○播磨臨海地域道路の整備計画

- ・播磨灘沿岸部を東西に結ぶ高規格道路として、**播磨臨海地域道路**が計画されている。
- ・対象地区の近傍には、**(仮称)平岡播磨インターチェンジ**の設置が計画されている。



図：播磨臨海地域道路(第二神明～広畑)都市計画に係る住民説明会(令和5年10月)資料より抜粋

(1) まちづくりを検討するに至った経緯

2) まちづくりの計画・方針

○播磨町都市計画マスタープラン(抜粋)

【都市交通に関する方針】

●道路(幹線道路)

播磨灘沿岸部を東西に結ぶ高規格道路として計画されている**播磨臨海地域道路**については、ルートやインターチェンジの位置等が確定した段階で、整備により想定される波及効果を踏まえた**アクセス道路の整備**や**沿道土地利用**等を検討します。

○令和5年度播磨町施政方針(抜粋)

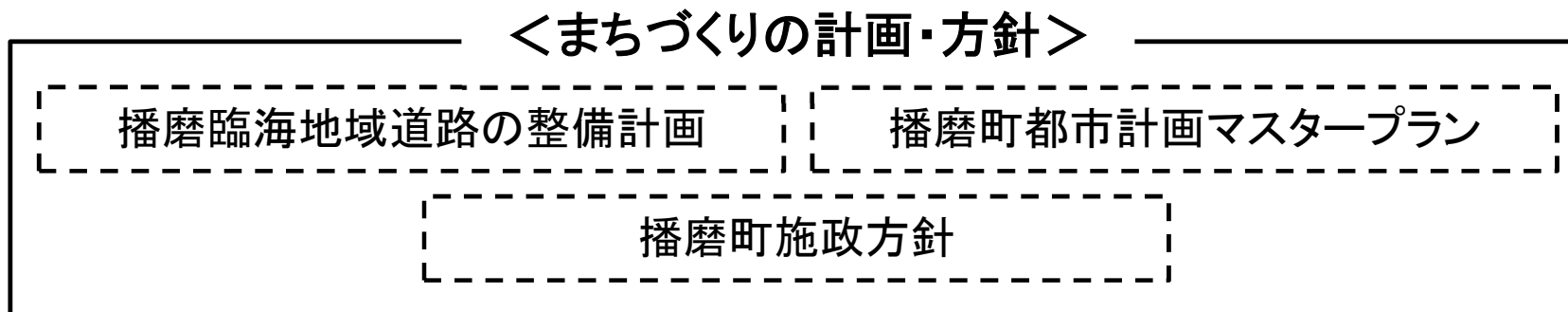
【うるおいのあるまちへ(都市基盤・住環境)】

適正な土地利用、良好な市街地環境の形成等を確保するため、**市街化調整区域のより良い土地利用のあり方、都市計画道路の見直し等の検討**を行います。

※令和6年度も方針を継続しています。

(1) まちづくりを検討するに至った経緯

3) まちづくり検討の必要性



北古田周辺地区の土地活用の可能性が高まると想定される

詳しくは10頁で解説

しかし、、、

- ・市街化調整区域のままでは、柔軟な土地活用が難しい
- ・農業を継続するためには、農地の保全も必要

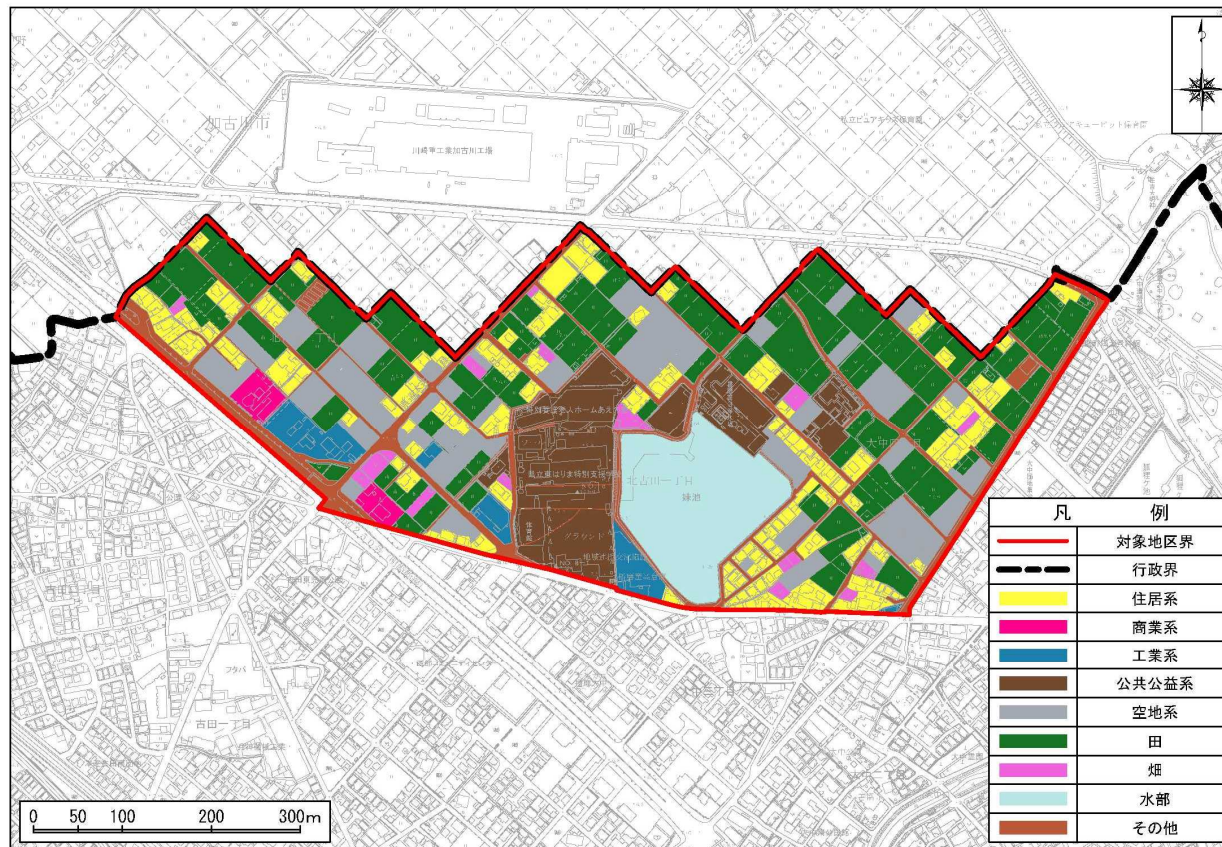
そこで、、、

説明会や意見交換会を実施し、住民・地権者の方とともに
北古田周辺地区の将来のまちづくりを検討していく

(2) 対象地区の現状

1) 土地利用

- ・地区内は農地を中心に、住宅、事業所、空地(資材置き場など)が点在している。
- ・地区中央にはため池(妹池)や支援学校、老人ホーム、浄水場が存在している。



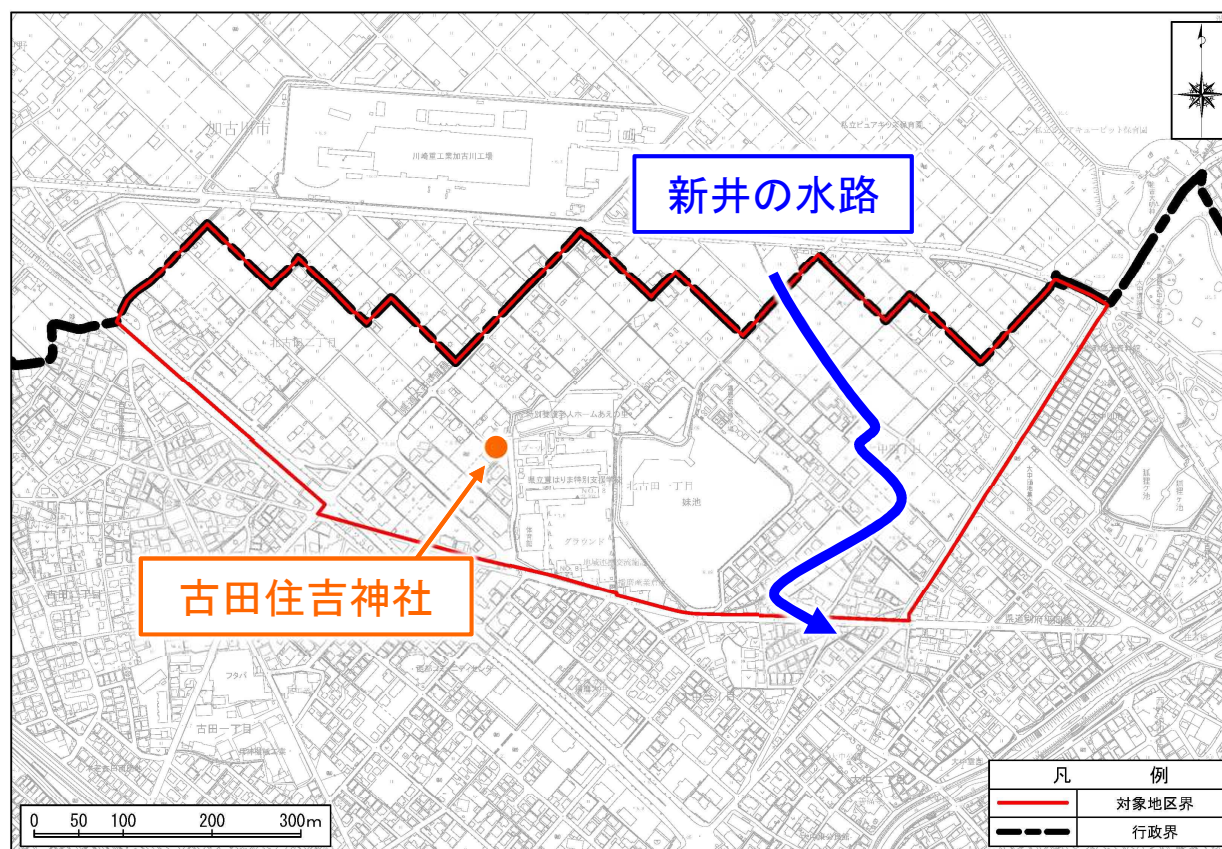
課題

点在した土地利用が進むと、相互に悪影響を及ぼすことが懸念される

(2) 対象地区の現状

2) 歴史・文化

- ・地区東部には歴史ある新井の水路、地区中央には古田住吉神社が存在している。



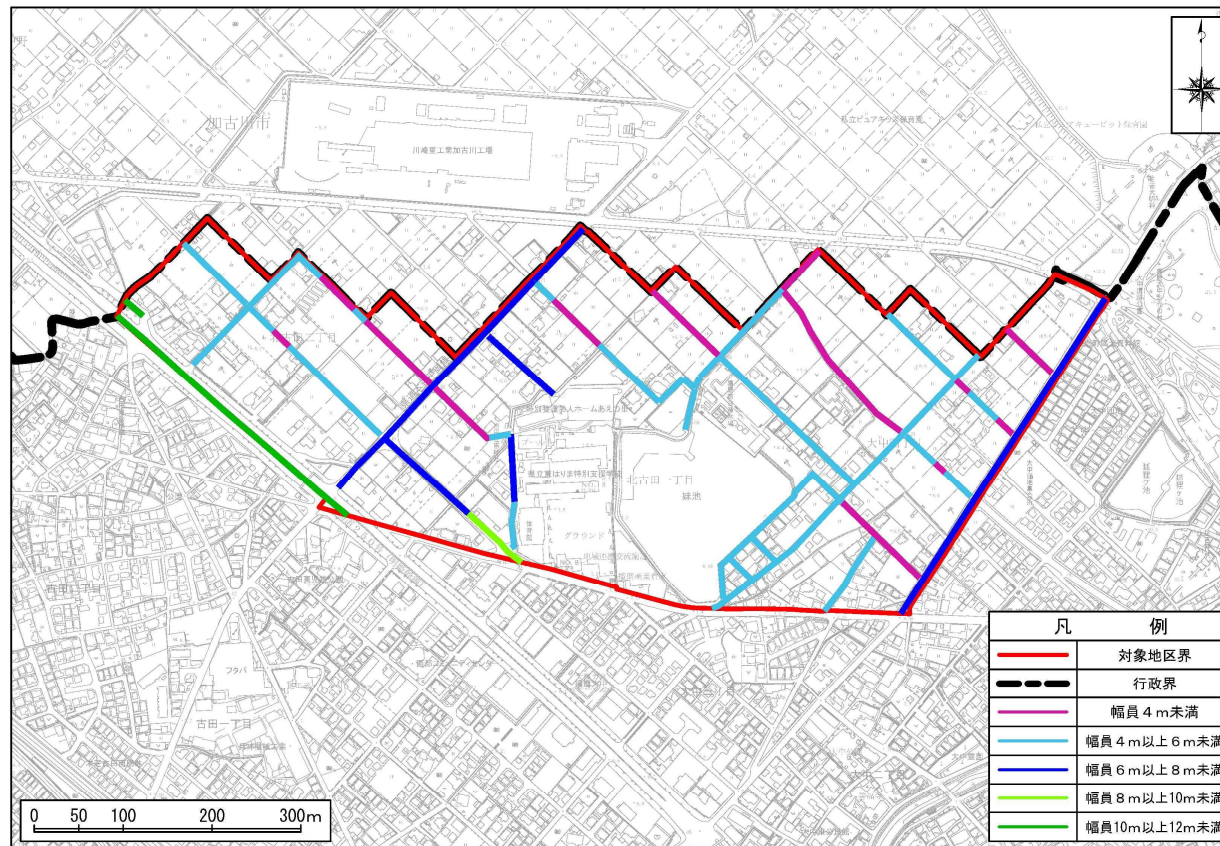
課題

地域に親しまれている文化資源等に留意しながら検討する

(2) 対象地区の現状

3) 道路

- ・地区内の道路の多くは幅員6m未満となっている。
- ・自動車同士のすれ違いが困難な道路が多く、変則的な交差点も存在している。



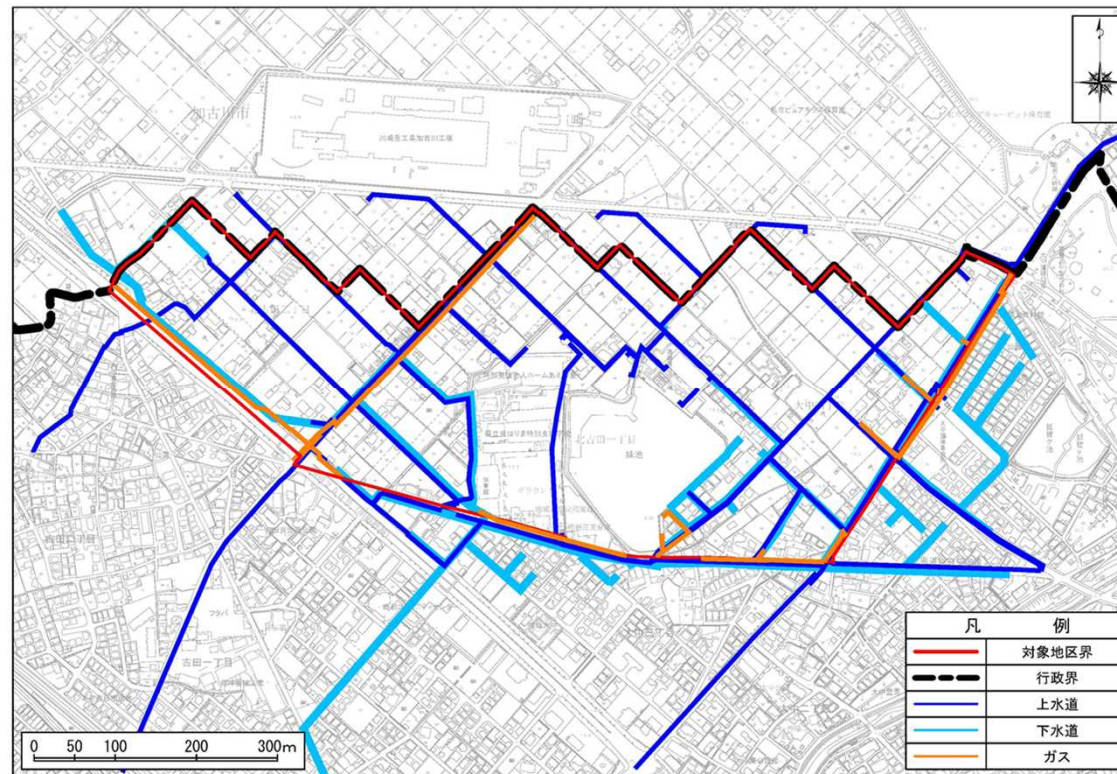
課題

安心・安全に通行できる道路等の基盤整備が必要である

(2) 対象地区の現状

4) 供給処理施設

- ・上水道は、地区内の住宅が立地している区域には概ね整備されている。
- ・下水道は、主要道路及び地区南部にのみ整備されている。
- ・ガスは、主要道路にのみ整備されている。



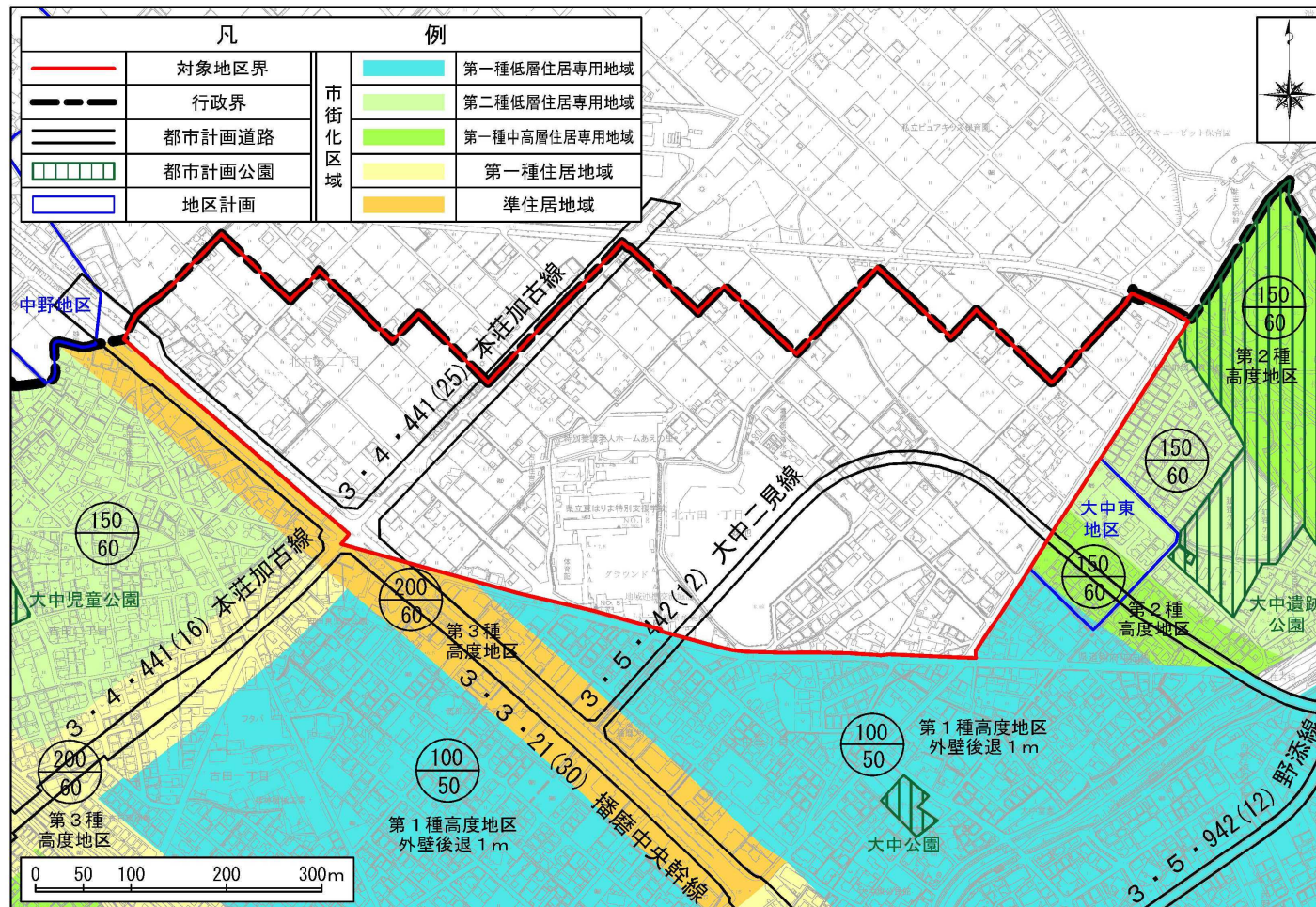
課題

都市的な土地活用を図る上では、下水道、ガス等の整備が求められる

(2) 対象地区の現状

5) 都市計画決定

- ・地区全域が市街化調整区域である。➡ 詳しくは次頁で解説
- ・地区内には、都市計画道路(大中二見線、本荘加古線)の計画がある。



(2) 対象地区の現状

市街化区域・市街化調整区域とは？

都市計画法において、以下のように位置づけられている。

＜市街化区域＞

すでに市街地を形成している区域
及び、おおむね10年以内に優先的・
計画的に市街化をはかるべき区域
(都市計画法第7条第2項)

＜市街化調整区域＞

市街化を抑制すべき区域
(都市計画法第7条第3項)
建物の建築や土地活用、
農地転用が制限されている

■市街化調整区域の建築の制限

建物の建築には厳しい制限があり、開発許可が必要である。

【開発許可により建築可能となる建物(例)】

- ・世帯分離のための住宅
- ・日常生活に必要な物品の販売店(食品小売店、呉服小売店など) etc...



市街化区域に比べ、建物建築の自由度が低い

(2) 対象地区の現状

■市街化調整区域の農地転用

市街化調整区域における農地転用は原則認められておらず、転用する場合は知事の許可が必要となる。

※市街化区域の農地を転用する場合は、町農業委員会への事前の届出により、知事の許可が不要となる。



市街化区域に比べ、農地転用は難しく、
可能な場合も手続きに時間を要する

- ・北古田周辺地区は市街化調整区域のため、柔軟な土地活用が難しい
- ・農業を継続するためには、農地の保全も必要



そこで、...

説明会や意見交換会を実施し、住民・地権者の方とともに
北古田周辺地区の将来のまちづくりを検討していく

(3) 今年度の取り組み

■ 地元説明会

地区内の方を対象に、まちづくりへの参画を目的とした説明会等を開催。

【第1回説明会（本日）】

- ＜内 容＞
- ・まちづくりを検討するに至った経緯の説明
 - ・対象地区の現状の説明（土地利用状況や課題の共有）

まちづくりの方向性についての意向確認（アンケート調査）を実施

【第2回説明会（10月）】

- ＜内 容＞
- ・まちづくりの方向性についての意向確認の結果報告
 - ・まちづくりの進め方についての検討

皆様のご意見を聞きながら、まちづくりの方向性を検討していくため、令和6年度内に2回程度の説明会を実施予定