

北古田周辺地区

第5回

将来のまちづくりに向けた説明会

令和7年11月29日（土）

<説明事項>

- (1) これまでの検討内容**
- (2) 市街化区域への編入**
- (3) 令和8年度以降の進め方**

(1) これまでの検討内容

令和6年度	第1回説明会（8月）	<ul style="list-style-type: none">・まちづくりを検討するに至った経緯・地区の現状（土地利用状況や課題の共有）
	第2回説明会（10月）	<ul style="list-style-type: none">・第1回説明会参加者アンケートの結果報告・まちづくりの進め方、事業手法の紹介
	第3回説明会（12月）	<ul style="list-style-type: none">・第2回説明会参加者アンケートの結果報告・事業手法の事例紹介
	土地利用意向アンケート調査 （12月～1月）	<ul style="list-style-type: none">・地区課題、土地利用意向の確認
	第4回説明会（3月）	<ul style="list-style-type: none">・土地利用意向アンケート調査の結果報告・令和7年度の取り組み予定
令和7年度	第1回意見交換会（7月）	<ul style="list-style-type: none">・地区の現状（播磨臨海地域道路、農地転用状況、土地利用意向アンケート調査結果）
	第2回意見交換会（10月）	<ul style="list-style-type: none">・市街化区域への編入条件・整備パターン（案）

(1) これまでの検討内容

詳細は
「参考資料4」
参照

■ 令和6年度土地利用意向アンケート調査

【地区課題】(抜粋)

＜道路・交通＞ ※回答の7割以上が『道路・交通の課題』であった

- ・道路の幅員が狭く、対面通行が難しい箇所が多い
- ・路面の舗装、歩道、街灯等が十分に整備されていない
- ・抜け道として利用する車両が多く、スピードも出しているため危険 など

＜土地利用＞

- ・農地の管理が難しくなっており、土地利用の混在が進行している
- ・資材置場、耕作放棄地、空き家が多い など

【土地利用意向】(抜粋)

＜現在が「農地」・「空地」の権利者＞

- ・「土地利用を転換したい」の回答が最も多かった

＜現在が「住宅」・「事業用地」の権利者＞

- ・「土地利用を継続したい」の回答が最も多かった

(2) 市街化区域への編入

1) 市街化区域への編入の必要性

令和6年度 アンケート調査

地区課題
(道路・交通、土地利用、その他)

権利者の**土地利用意向**

しかし、本地区は市街化調整区域のため、

詳細は
「参考資料3」
参照

- ① **建物の建築、土地活用、農地転用** が制限されている。
→ 市街化調整区域のままでは、土地利用転換意向に対応できない
- ② 一方で、①の制限の中で許容される **土地利用混在** を規制することができない。(資材置場等)
- ③ 圃場整備により、市街化調整区域の農地環境に最適な道路が整備されている。
拡幅の必要性や優先度が低いため、**町が主体となって整備できない。**

地区課題及び土地利用意向に対応するには、
市街化区域に編入 する必要があると考えられる

(2) 市街化区域への編入


2) 市街化区域への編入条件 (都市計画運用指針(令和7年3月))

市街化調整区域を市街化区域に編入するには、以下の**条件A**、**条件B**の**いずれかに該当**しなければならない。

条件A	すでに市街地を形成している区域 (国勢調査における <u>人口集中地区(DID)</u> の設定に準じて設定する)
条件B	おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域 (<u>下記B-1やB-2に該当</u>)
B-1	<u><既成市街地の周辺部></u> (<u>下記a~cの全てに該当</u>) a) 既成市街地に連続していること b) 現に相当程度宅地化している区域であること c) おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること
B-2	<u><新市街地></u> (<u>下記a~eのいずれかに該当</u>) a) 土地区画整理事業の着手が確実 である区域 b) 公共団体等による住宅地等の 開発事業の着手が確実 である区域 c) 民間の 開発事業の着手が確実 であり、関係公共団体と調整済の区域 d) 幹線道路沿道で 基盤整備 が行われており、 計画的な市街化が確実 と見込まれる区域 e) 地区計画 により地区施設等の適正な整備が行われ、 計画的な市街化が確実 と見込まれる区域

(2) 市街化区域への編入

3) 編入条件への該当可能性

条件A	すでに市街地を形成している区域 (国勢調査における <u>人口集中地区(DID)</u> の設定に準じて設定する)
該当可能性	<p>現時点で条件Aに該当している可能性があるのは、<u>人口集中地区(DID)</u>に設定されている以下の区域(<u>オレンジ</u>)のみである。</p>  <p>条件A「すでに市街地を形成している区域」に 該当している可能性がある区域 (面積:約 8 ha)</p> <p>人口集中地区 (DID)</p> <p>※運用指針の記載から判断した区域であり、実際に編入できるかどうかは県の判断による</p>

(2) 市街化区域への編入

3) 編入条件への該当可能性

条件 B-1	<p>＜既成市街地の周辺部＞(下記a～cの<u>全て</u>に該当)</p> <ul style="list-style-type: none">a) 既成市街地に連続していることb) 現に相当程度宅地化している区域であることc) おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること
該当 可能性	北古田周辺地区において、a～cの <u>全て</u> に該当している区域はないと考えられる。
条件 B-2	<p>＜新市街地＞(下記a～eの<u>いずれか</u>に該当)</p> <ul style="list-style-type: none">a) <u>土地区画整理事業の着手が確実</u>である区域b) 公共団体等による住宅地等の<u>開発事業の着手が確実</u>である区域c) 民間の<u>開発事業の着手が確実</u>であり、関係公共団体と調整済の区域d) 幹線道路沿道で<u>基盤整備</u>が行われており、<u>計画的な市街化が確実</u>と見込まれる区域e) <u>地区計画</u>により地区施設等の適正な整備が行われ、<u>計画的な市街化が確実</u>と見込まれる区域
該当 可能性	北古田周辺地区において、a～eのような整備計画はないため、条件B-2に <u>該当している区域はない</u> と考えられる。

(2) 市街化区域への編入

詳細は
「参考資料1」
参照

4) 現時点で決定している計画・方針

① 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**が計画されており、北古田周辺地区の近傍には、**(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。

② 播磨町都市計画マスタープラン(令和4年3月)(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。
※都市計画マスタープランは、令和7年度末に改定予定

③ 令和7年度播磨町施政方針(抜粋)

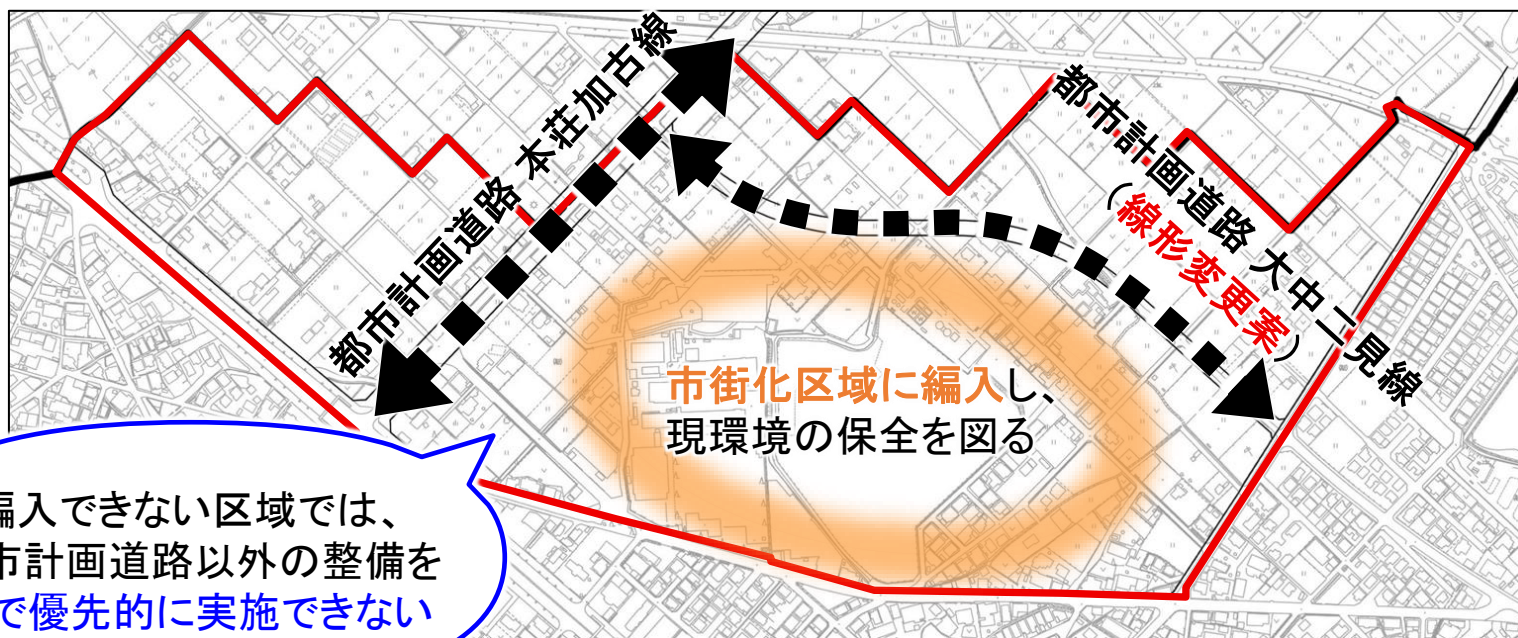
【うるおいのあるまちへ(都市基盤・住環境)】

関係者との勉強会や意見交換等を通じて、この地域の問題意識や課題を共有しながら、今後の**まちの将来像**や**まちづくり手法等**を検討していきます。

(2) 市街化区域への編入

5) 計画上考えられる整備

現時点で編入できる可能性のある区域(オレンジ)のみ市街化区域に編入し、都市計画道路(本荘加古線、大中二見線)を整備する。



- ・地区課題及び土地利用意向に対応できない
- ・市街化区域に編入できない区域では、建物の建築や土地活用の制限がある中で、用途が混在したまま農地転用が進むと考えられる

(2) 市街化区域への編入

1) ~5) のまとめ

- 現時点で町として計画上検討できることは、一部の市街化区域編入と都市計画道路整備のみ
- 市街化区域に編入できない区域では、
 - ・建物の建築、土地活用、農地転用が制限されたままとなる
 - ・市街化調整区域の制限の中で進行する土地利用混在を規制できない
 - ・都市計画道路以外の整備を町で優先的に実施することができない

地区課題及び土地利用意向に対応するには、

地区全体を市街化区域に編入し、一体的に整備した方が良い

ただし、市街化区域編入には条件があり、

地区全体を早期に市街化区域に編入するには、
計画的に市街化することのできるまちづくり計画(整備計画)を検討し、
6ページの条件B-2(新市街地)に該当する必要がある

(3) 令和8年度以降の検討の進め方

■ 播磨臨海地域道路の動向に合わせた検討

- ・播磨臨海地域道路の都市計画決定(県決定)が令和7年度に予定されていたため、令和6年度より本地区の説明会等を実施してきたが、都市計画決定が予定よりも遅れている
- ・播磨臨海地域道路が都市計画決定されなければ、地区内の都市計画道路(本荘加古線、大中二見線)の線形及び幅員を見直すことができないため、土地利用の詳細も検討することができない

播磨臨海地域道路の都市計画決定まで

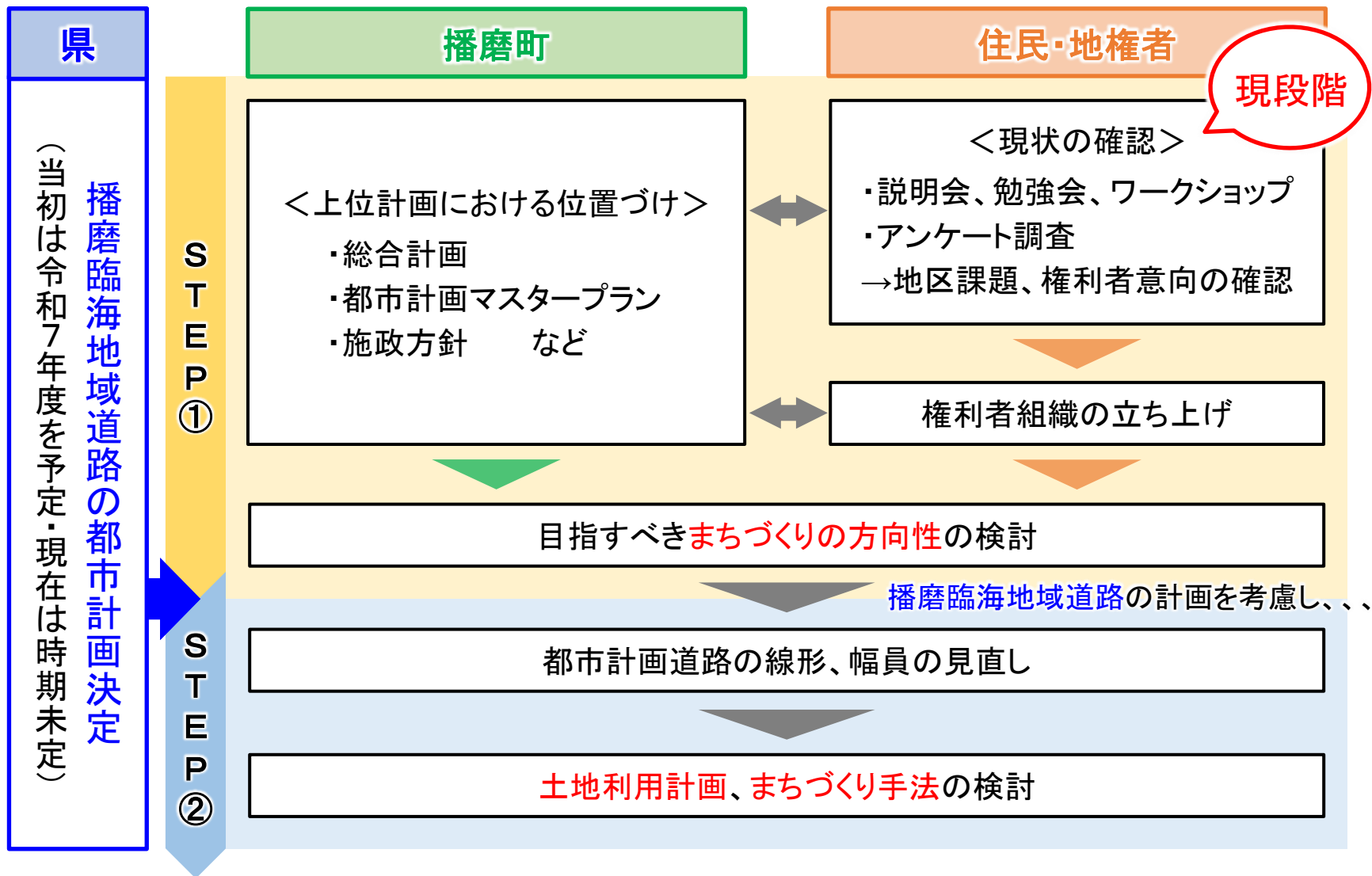
- ・権利者の知識の向上を目的とした勉強会の開催
- ・まちづくりの方向性を検討するためのワークショップの開催
- ・まちづくりを検討する権利者組織の立ち上げ

播磨臨海地域道路の都市計画決定以降

- ・都市計画道路(本荘加古線、大中二見線)の線形、幅員の見直し
- ・土地利用計画、まちづくり手法の検討

(3) 令和8年度以降の検討の進め方

■ 播磨臨海地域道路の動向に合わせた検討



<お知らせ> まちづくり検討会への参加について

- 令和6年度アンケートで「まちづくり検討組織に積極的に参加したい」と回答された方と都市計画課を交えた「**意見交換会**」を2回開催いたしました。
- 今後は、まちづくりについて検討する場として、定期的に「**まちづくり検討会**」を開催していく予定です。
- 今後の「**まちづくり検討会**」への参加を希望される方は、参加者アンケートQ4で『1』または『2』をご選択の上、ご氏名とお電話番号をご記入いただくか、町担当者に直接お声がけください。

＜参考資料＞

（参考 1） 地区の計画上の位置づけ

（参考 2） 地区の都市計画決定状況

（参考 3） 市街化区域・市街化調整区域とは

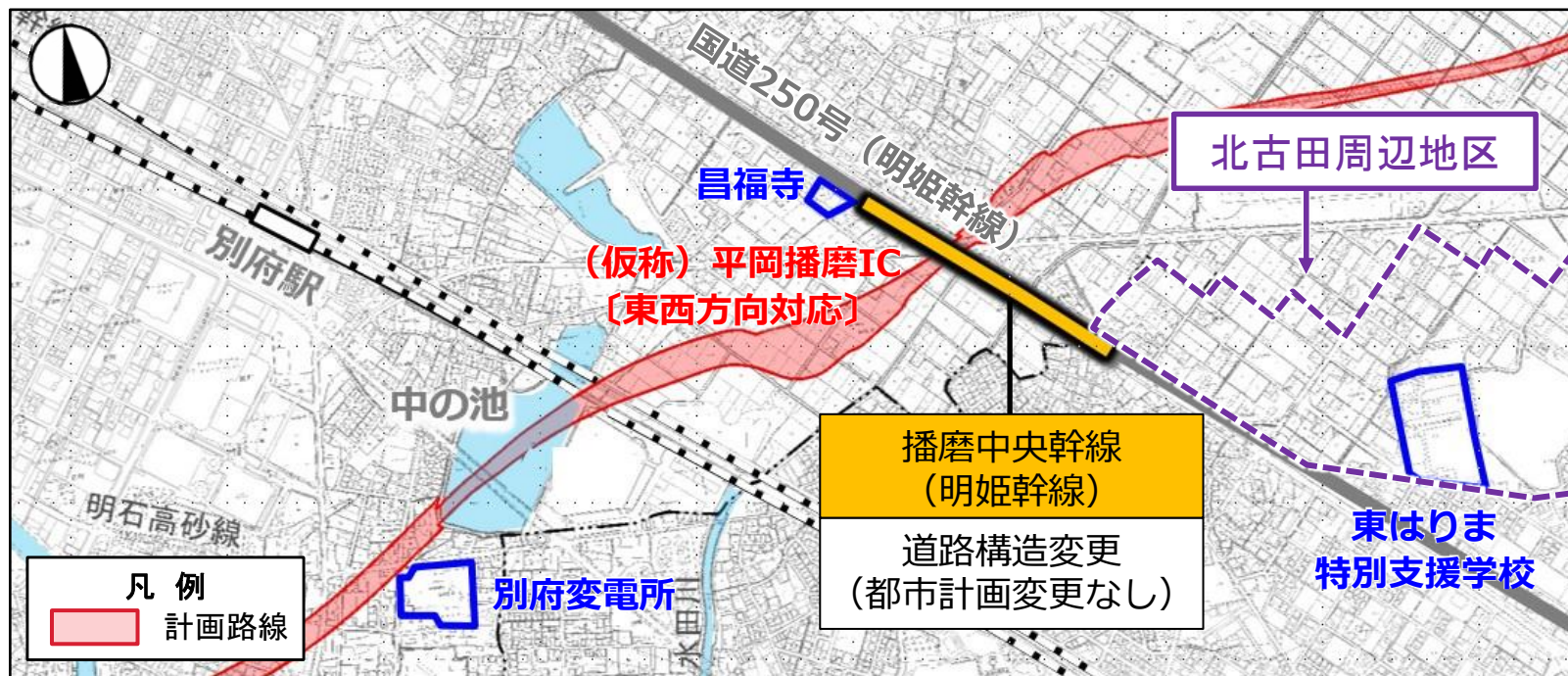
（参考 4） 令和 6 年度 アンケート調査結果

（参考 5） JR土山駅北地区の土地利用計画

(参考 1) 地区の計画上の位置づけ

① 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。
- ・北古田周辺地区の近傍には、**(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。

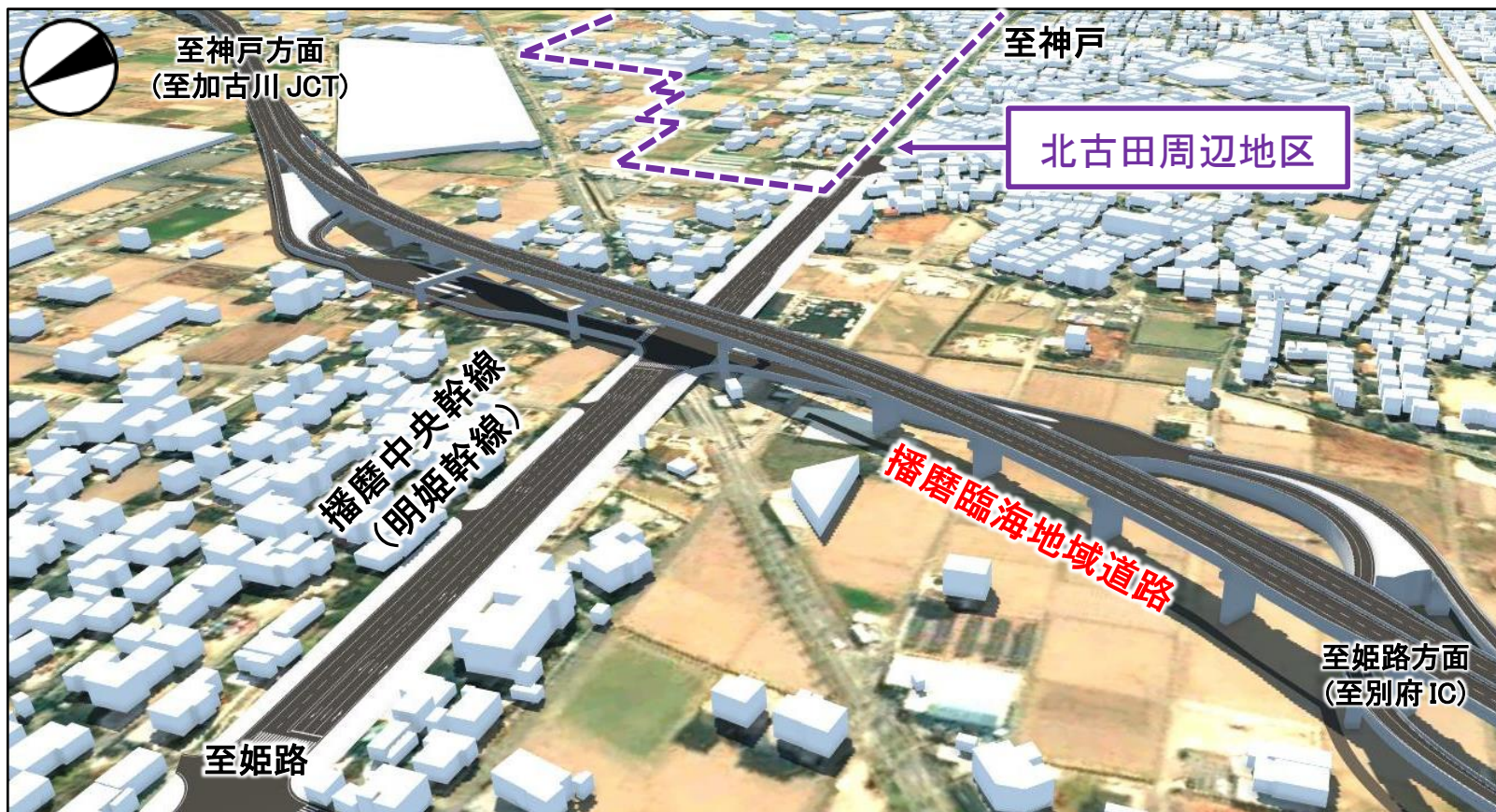


図：播磨臨海地域道路(第二神明～広畑)都市計画に係る説明会(令和6年)資料より抜粋

(参考 1) 地区の計画上の位置づけ

① 播磨臨海地域道路の整備計画

<インターチェンジ周辺の整備イメージ>

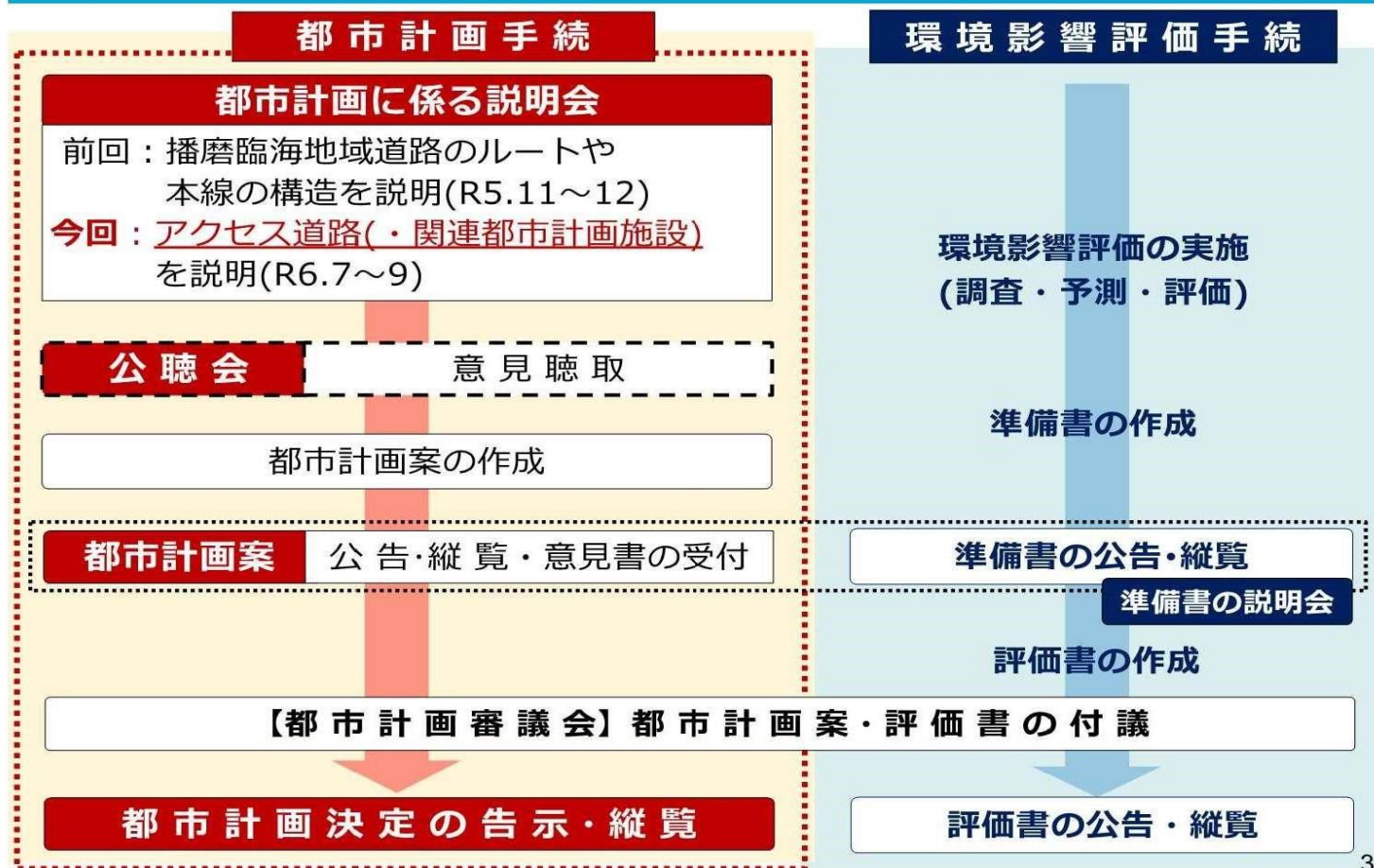


図：播磨臨海地域道路(第二神明～広畑)都市計画に係る説明会(令和6年)資料より抜粋

(参考 1) 地区の計画上の位置づけ

① 播磨臨海地域道路の整備計画

4. 今後の予定



図：播磨臨海地域道路(第二神明～広畑)都市計画に係る説明会(令和6年)資料より抜粋

(参考 1) 地区の計画上の位置づけ

①播磨臨海地域道路の整備計画

4. 今後の予定 (一般的な道路事業の流れ)



33

図：播磨臨海地域道路(第二神明～広畑)都市計画に係る説明会(令和6年)資料より抜粋

(参考 1) 地区の計画上の位置づけ

②播磨町都市計画マスタープラン（令和4年3月）（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。

※都市計画マスタープランは、令和7年度末に改定予定

③令和7年度播磨町施政方針（抜粋）

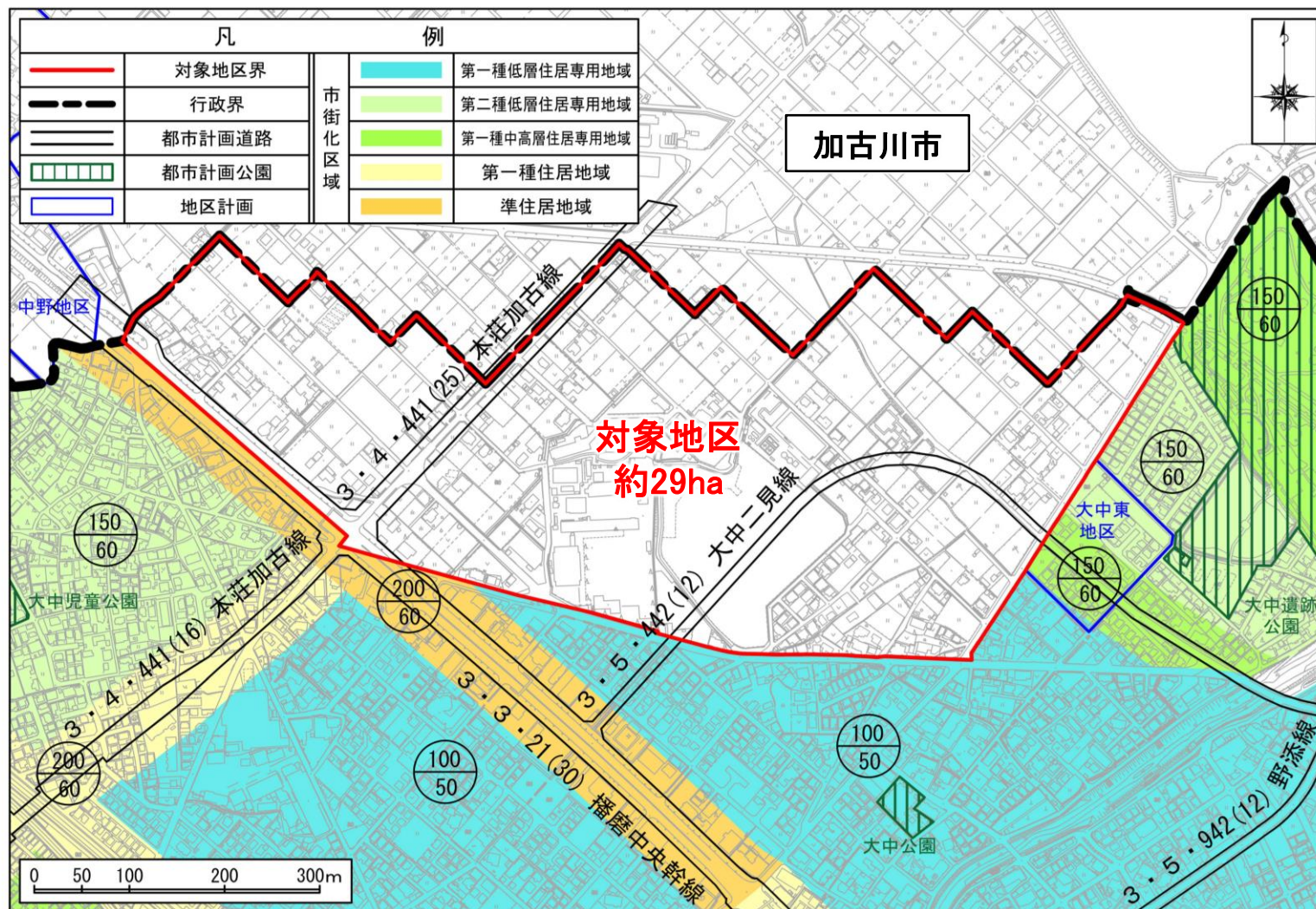
【うるおいのあるまちへ（都市基盤・住環境）】

関係者との勉強会や意見交換等を通じて、この地域の問題意識や課題を共有しながら、今後の**まちの将来像**や**まちづくり手法等**を検討していきます。

現段階で公表している主な計画・方針は、以上の3つです

(参考2) 地区の都市計画決定状況

- ・地区全体が市街化調整区域であり、北側以外は市街化区域に接している。
- ・地区内には、都市計画道路(本荘加古線、大中二見線)が計画されている。



(参考3) 市街化区域・市街化調整区域とは

	市街化区域	市街化調整区域
法律上の位置づけ	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 (<u>都市計画法第7条第2項</u>)	市街化を抑制すべき区域 (<u>都市計画法第7条第3項</u>)
建物建築	用途地域ごとに建てられる建物の種類・規模等が規制されている	厳しい制限があり、開発許可が必要 市街化区域よりも建物建築の自由度が低い
農地転用	町農業委員会への事前届出により、知事への許可が不要となる	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

(参考4) 令和6年度 アンケート調査結果

■調査概要

【対象者】

地区内に土地または建物をお持ちの方 286名

(地区内在住者 127名・地区外在住者 159名)

※共有でお持ちの場合は、代表の方に配布

【回答数】

159名/286名

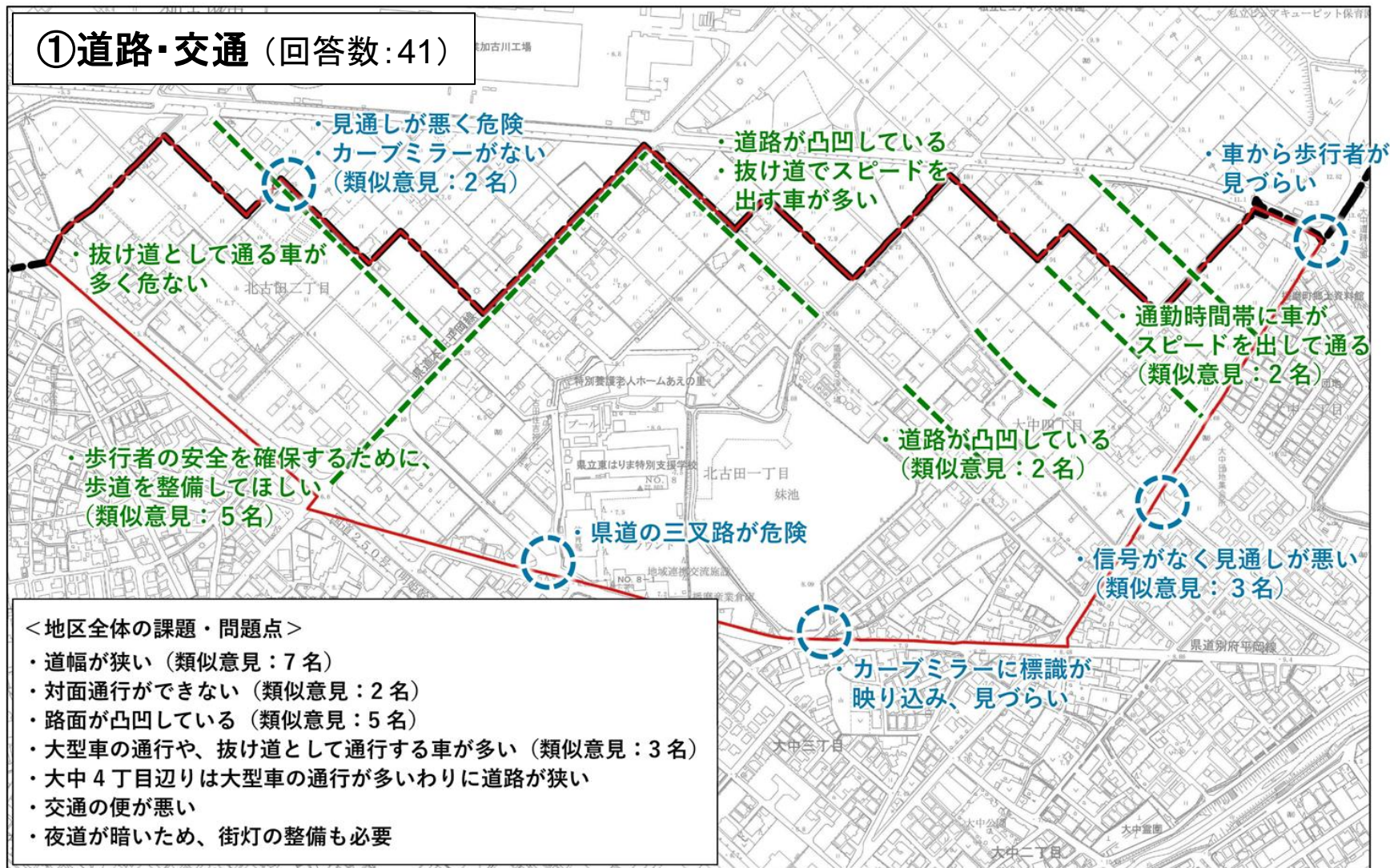
回答率
55.6%

(地区内在住者 68名・地区外在住者 90名・匿名 1名)

アンケート調査で確認できた「**地区課題**」、
権利者の方々の「**土地利用意向**」を次ページ以降にまとめました

(参考4) 令和6年度 アンケート調査結果

■ 地区課題 ※回答の7割以上が『道路・交通の課題』であった



(参考4) 令和6年度 アンケート調査結果

■地区課題

②土地利用（回答数：6）

- ・資材置場が多い
- ・耕作放棄地が多い
- ・空き家が多い
- ・農地から資材置場への転用が進み、農地としての活用が問題である
- ・住宅、資材置場、工場、農地が点在し、中途半端な市街化が進んでいる
- ・加古川市との境界に畑があり、水路のことで困っている

③その他（回答数：9）

- ・新井水路の漏水により、水路敷が陥没している箇所がある
- ・用水路が汚れている箇所があり、夏になると異臭がする
- ・行政界が道路になっていない
- ・バス停、公園、交番、学校が遠い（2名）
- ・少子高齢化が進んでいる
- ・高齢化により、土地の管理が困難
- ・農業従事者が減少して代替わりが難しく、農地の維持管理が困難
- ・妹池でカワセミ等の子育てが見られなくなった

(参考4) 令和6年度 アンケート調査結果

■ 土地利用意向

現在の 土地利用	土地利用意向							
	継続 したい	転換したい				その他	無回答	合計
		自己 活用	売却	賃貸	計			
農地	38.1%	10.3%	36.8%	7.4%	54.5%	5.9%	1.5%	100%
住宅	67.3%	5.5%	12.7%	1.8%	20.0%	1.8%	10.9%	100%
事業用地	55.6%	8.3%	16.7%	8.3%	33.3%	0.0%	11.1%	100%
空地	5.9%	11.8%	58.8%	23.5%	94.1%	0.0%	0.0%	100%

赤字：現在の土地利用ごとの最も多い土地利用意向

農地・空地の権利者は「土地利用を転換したい」、
住宅・事業用地の権利者は「土地利用を継続したい」が最も多かった

(参考5) JR土山駅北地区の土地利用計画

住・商複合エリア
身近な店舗やマンションなどの集合住宅が立地し、利便性の高い住環境を形成するエリア



一般住宅エリア
現況の土地利用を考慮し、低層住宅を主体とする良好な住環境を形成するエリア



駅前エリア
多様な世代の活動や交流が生まれる公共・公益機能を誘導し、地域の拠点にふさわしい土地利用を図るエリア